

Org Nr: 712400-1269

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Runstenen

Org.nr 712400-1269

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RUNSTENEN

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:15, 7:17 och 7:18 i Haninge kommun.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.  
I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                      | Antal | Kvm    |
|-----------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter               | 255   | 17 773 |
| Lokaler                     | 29    | 88     |
| Förråd                      | 6     | 177    |
| Parkering och garageplatser | 245   |        |

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Från och med 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3% för lägenheter samt 3% för hyran på garage. Hyran för parkeringsplatserna höjdes med 15 kr / månad.

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                                          |
|----------|-------------|-------------------------------------------------|
| 2016     | El          | Installation av individuella elmätare           |
| 2016     | Fasad       | Målning av socklar på fasaden                   |
| 2017     | Trapphus    | Installation av elektroniska informationstavlor |
| 2018     | OVK         | Obligatorisk ventilationskontroll               |
| 2018     | Stammar     | Stamspolning                                    |

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel        | Åtgärd             |
|----------|--------------------|--------------------|
| 2020-    | Fönster            | Byte av fönster    |
| 2020-    | Spillvattenstammar | Relining i källare |

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. Vid stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 5 genom fullmakt.

07

### **Styrelse**

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-04-11 haft följande sammansättning:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Thomas Jacobsson  | Ordförande                   |
| Linda Endfors     | Vice ordförande, Sekreterare |
| Gun Dahlberg      | Vice sekreterare             |
| Niklas Gunnilstam | Ledamot                      |
| Anette Englund    | Ledamot                      |
| Henrik Jacobsen   | Ledamot                      |
| Conny Bokvist     | HSB-ledamot                  |
| Bo Widerdal       | HSB-suppleant                |

Styrelsen har under 2019-04-11 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Thomas Jacobsson  | Ordförande                   |
| Linda Endfors     | Vice ordförande, Sekreterare |
| Gun Dahlberg      | Vice sekreterare             |
| Niklas Gunnilstam | Ledamot                      |
| Anette Englund    | Ledamot                      |
| Henrik Jacobsen   | Ledamot                      |
| Conny Bokvist     | HSB-ledamot                  |

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma Linda Endfors, Gun Dahlberg och Henrik Jacobsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Daniel Tapay                | Föreningsvald ordinarie           |
| Elisabeth Österberg         | Föreningsvald suppleant           |
| Lena Zozulyak BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Thomas Jacobsson, Henrik Jacobsen, Linda Endfors och Anette Englund. Suppleant har varit Niklas Gunnilstam.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Kerstin Pålsson ordförande, Susanne Seth och Christina Nötzel.

### **Kulturombud**

Föreningen har under året inte haft något kulturombud.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-05.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

07

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 329 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 18 överlåtelser skett.

## Hållbarhet

### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                         | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 14 373 | 14 443 | 14 364 | 14 219 | 14 140 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 979  | 3 585  | 2 711  | 1 514  | 2 556  |
| Årsavgift*, kr/kvm                | 713    | 713    | 730    | 754    | 754    |
| Drift**, kr/kvm                   | 483    | 502    | 456    | 470    | 420    |
| Belåning, kr/kvm                  | 1 405  | 1 457  | 1 787  | 1 853  | 2 152  |
| Soliditet, %                      | 53     | 50     | 42     | 38     | 34     |

07



## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |   |                  |
|-----------------------------------------|---|------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 14 373 095       |
| Rörelsekostnader                        | - | 11 143 711       |
| Finansiella poster                      | - | 250 609          |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>2 978 776</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 609 434          |
| Avskrivningar                           | + | 1 155 734        |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>4 743 943</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>263</b>       |

## Förändring eget kapital

|                              | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 670 965 | 11 850                  | 12 622 633       | 10 961 608             | 3 584 853         |
| Reservering till fond 2019   |           |                         | 381 000          | -381 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2019 |           |                         | -609 433         | 609 433                |                   |
| Balanserad i ny räkning      |           |                         |                  | 3 584 853              | -3 584 853        |
| Årets resultat               |           |                         |                  |                        | 2 978 776         |
| Belopp vid årets slut        | 1 670 965 | 11 850                  | 12 394 200       | 14 774 895             | 2 978 776         |

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 14 546 462        |
| Årets resultat                        | 2 978 776         |
| Reservering till underhållsfond       | -381 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 609 433           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>17 753 670</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>17 753 670</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

07

**HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

|                                                   |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 14 373 095        | 14 442 978        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 0                 | 1 054 000         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -8 708 170        | -9 044 628        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -291 625          | -324 961          |
| Planerat underhåll                                |       | -609 434          | -574 044          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -378 749          | -361 458          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 155 734        | -1 163 479        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -11 143 711       | -11 468 569       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 229 384</b>  | <b>4 028 409</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 24 466            | 20 199            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -275 075          | -463 755          |
| Summa finansiella poster                          |       | -250 609          | -443 556          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>2 978 776</b>  | <b>3 584 853</b>  |

07

**HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 48 482 467 49 632 167

Inventarier och maskiner

Not 9 0 6 033

Pågående nyanläggningar

Not 10 85 000 0

---

48 567 467 49 638 201*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

48 567 967 49 638 701**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 695 8 010

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 858 607 2 831 822

Övriga fordringar

Not 12 740 743

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 496 564 552 089

---

6 366 607 3 392 664

Kortfristiga placeringar

Not 14 5 000 000 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

---

11 366 607 8 392 664**Summa tillgångar**

---

**59 934 574 58 031 365**

07

**HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>           |
|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                             |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                             |
| Insatser                                     | 1 670 965                | 1 670 965                   |
| Upplåtelseavgifter                           | 11 850                   | 11 850                      |
| Yttre underhållsfond                         | 12 394 200               | 12 622 633                  |
|                                              | <u>14 077 015</u>        | <u>14 305 448</u>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                             |
| Balanserat resultat                          | 14 774 895               | 10 961 608                  |
| Årets resultat                               | 2 978 776                | 3 584 853                   |
|                                              | <u>17 753 670</u>        | <u>14 546 462</u>           |
| Summa eget kapital                           | <u>31 830 686</u>        | <u>28 851 910</u>           |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                             |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 <u>25 011 390</u> | <u>25 198 250</u>           |
|                                              | 25 011 390               | 25 198 250                  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 336 860           | 1 054 860                   |
| Leverantörsskulder                           | 1 014 538                | 842 398                     |
| Skatteskulder                                | 27 775                   | 30 618                      |
| Fond för inre underhåll                      | 136 834                  | 141 307                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>1 576 490</u>  | <u>1 912 021</u>            |
|                                              | 3 092 498                | 3 981 204                   |
| Summa skulder                                | <u>28 103 888</u>        | <u>29 179 454</u>           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>59 934 574</b></u> | <u><b>58 031 365</b></u> 07 |



**HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

|                                                                  | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                        |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                | 2 978 776         | 3 584 853         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                   |                   |
| Avskrivningar                                                    | 1 155 734         | 1 163 479         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 4 134 509         | 4 748 332         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 52 843            | 228 578           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | -170 707          | -155 219          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 4 016 645         | 4 821 692         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                                      | -85 000           | 0                 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0                 | 680 001           |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | -85 000           | 680 001           |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                | -904 860          | -5 956 594        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | -904 860          | -5 956 594        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                          | <b>3 026 785</b>  | <b>-454 901</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>7 831 822</b>  | <b>8 286 723</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>10 858 607</b> | <b>7 831 822</b>  |

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



## HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % samt 33,3 % på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 539 803 kr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

07



## HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

| Noter                                                   | 2019-01-01        | 2018-01-01        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
| Årsavgifter                                             | 12 671 448        | 12 671 448        |
| Årsavgifter el                                          | 729 776           | 769 881           |
| Hyror                                                   | 747 951           | 764 256           |
| Övriga intäkter                                         | 229 401           | 243 050           |
| Bruttoomsättning                                        | 14 378 576        | 14 448 635        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -5 481            | -4 718            |
| Hyresförluster                                          | 0                 | -939              |
|                                                         | <b>14 373 095</b> | <b>14 442 978</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                     |                   |                   |
| Vinst vid avyttring andelar Midgård Konferenscenter HB  | 0                 | 1 054 000         |
|                                                         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 1 506 044         | 1 852 250         |
| Reparationer                                            | 613 293           | 579 595           |
| El                                                      | 1 761 086         | 1 769 003         |
| Uppvärmning                                             | 1 586 959         | 1 740 216         |
| Vatten                                                  | 843 925           | 765 631           |
| Sophämtning                                             | 284 264           | 272 089           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 251 817           | 253 057           |
| Kabel-TV och bredband                                   | 488 898           | 490 559           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 373 307           | 364 845           |
| Förvaltningsarvoden                                     | 995 670           | 957 383           |
| Övriga driftkostnader                                   | 2 908             | 0                 |
|                                                         | <b>8 708 170</b>  | <b>9 044 628</b>  |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
| Hyror och arrenden                                      | 50 432            | 46 159            |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 37 232            | 40 209            |
| Administrationskostnader                                | 106 356           | 161 855           |
| Extern revision                                         | 22 000            | -287              |
| Konsultkostnader                                        | 1 305             | 2 725             |
| Medlemsavgifter                                         | 74 300            | 74 300            |
|                                                         | <b>291 625</b>    | <b>324 961</b>    |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
| Arvode styrelse                                         | 257 550           | 249 984           |
| Revisionsarvode                                         | 6 440             | 6 250             |
| Övriga arvoden                                          | 11 338            | 18 849            |
| Löner och övriga ersättningar                           | 3 000             | 3 000             |
| Sociala avgifter                                        | 81 363            | 81 739            |
| Pensionskostnader och förpliktelser                     | 469               | 200               |
| Övriga personalkostnader                                | 18 589            | 1 436             |
|                                                         | <b>378 749</b>    | <b>361 458</b>    |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 616             | 1 930             |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 0                 | 0                 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 22 500            | 17 514            |
| Övriga ränteintäkter                                    | 350               | 755               |
|                                                         | <b>24 466</b>     | <b>20 199</b>     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 274 856           | 463 083           |
| Övriga räntekostnader                                   | 219               | 672               |
|                                                         | <b>275 075</b>    | <b>463 755</b>    |

02





## HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

| Noter                                                                                                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 85 461 649         | 85 461 649         |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 1 372 930          | 1 372 930          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>86 834 579</b>  | <b>86 834 579</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -37 202 412        | -36 052 712        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 149 700         | -1 149 700         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-38 352 112</b> | <b>-37 202 412</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>48 482 467</b>  | <b>49 632 167</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 143 000 000        | 111 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 2 054 000          | 2 047 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 48 600 000         | 39 800 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 210 000            | 344 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>193 864 000</b> | <b>153 191 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 456 787            | 456 787            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>456 787</b>     | <b>456 787</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -450 754           | -436 975           |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -6 033             | -13 779            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-456 787</b>    | <b>-450 754</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>0</b>           | <b>6 033</b>       |
| <b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                          |                    |                    |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 85 000             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>85 000</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 501                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 740                | 743                |
|                                                                                                                                             | <b>740</b>         | <b>743</b>         |
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 309 964            | 363 546            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 186 600            | 188 543            |
|                                                                                                                                             | <b>496 564</b>     | <b>552 089</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 5 000 000          | 5 000 000          |
|                                                                                                                                             | <b>5 000 000</b>   | <b>5 000 000</b>   |

07



**HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| Noter         | 2019-12-31                         | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------------------|------------|
| <b>Not 15</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |            |

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB         | 24269817   | 0,94% | 2020-01-02       | 5 852 000         | 0                       |
| Stadshypotek | 180597     | 0,75% | 2020-03-02       | 3 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek | 816193     | 0,75% | 2020-02-06       | 3 895 792         | 80 000                  |
| Stadshypotek | 99074      | 1,13% | 2022-06-01       | 12 600 458        | 256 860                 |
|              |            |       |                  | <b>25 348 250</b> | <b>336 860</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 011 390

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 663 950

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 61 855 000 61 855 000

|               |                                    |  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Not 16</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |  |
|---------------|------------------------------------|--|

Kortfristig del av långfristig skuld 336 860 1 054 860

|               |                                                     |  |
|---------------|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Not 17</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |  |
|---------------|-----------------------------------------------------|--|

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 17 606           | 33 533           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 125 938        | 1 070 452        |
| Övriga upplupna kostnader       | 432 946          | 808 036          |
|                                 | <b>1 576 490</b> | <b>1 912 021</b> |

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

|               |                                              |  |
|---------------|----------------------------------------------|--|
| <b>Not 18</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |  |
|---------------|----------------------------------------------|--|

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



Org Nr: 712400-1269

# HSB bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Haninge, den 2020-03-02

Anette Englund  
Anette Englund

Conny Bokvist  
Conny Bokvist

Gun Dahlberg  
Gun Dahlberg

Henrik Anthony Jakobsen  
Henrik Anthony Jakobsen

Linda Endfors  
Linda Endfors

Niklas Gunnilsson  
Niklas Gunnilsson

Tomas Jacobsson  
Tomas Jacobsson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Lena Zozulyak

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runstenen i Haninge, org.nr. 712400-1269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runstenen i Haninge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runstenen i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 / 03 - 2020

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Tapay  
Av föreningen vald revisor