

# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

## Runan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runan i Helsingborg, 716406-7659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1979 och föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheterna Flintan 2, 3 och 4 i vilka man upplåter lägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla med adress: Bärnstensgatan 2-32.

Inflyttning skedde under åren 1979-81. Föreningen har 374 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 27 854 m<sup>2</sup> samt 14 smålokaler om totalt 80 m<sup>2</sup>, 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum.

Föreningen har 300 garage varav 32 platser hyrs av Brf Sköldmön, 56 parkeringsplatser för besökande, 4 parkeringsplatser för företagsbilar, 7 husvagnsplatser, 15 cykelboxar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök 186 st,  
3 rum och kök 154 st  
4 rum och kök 34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har med Anticimex gällande brandskydd, trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador).

#### *Väsentliga händelser under året*

##### *Underhåll*

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med besiktningen till underhållsplanen under våren 2020.

Under året har följande större åtgärder utförts:

Nya Entrepertier  
Byte av torktumlare i Bärnstensgatan 32 och 12  
Byte av tvättmaskin Bärnstensgatan 12  
Renovering av samlingslokal efter mögelproblem  
Målning av trapphusen  
Renovering tvättstugor Bärnstensgatan 12, 22, 28 och 32

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Renovering av garagehusen (utredning av solfångare och laddboxar för elbil pågår i projektet av garagehusen)

Nytt passersystem garagehusen

Åtgärder av stenskivor södra husfasader (under utredning)

Fortsatt renovering av kvarvarande tvättstugor.

Stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 9 år

### **Ekonomi**

Föreningen höjde sina avgifter senast 2020-01-01 med 1% och för 2021 har man beslutat om oförändrade årsavgifter.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 2 300 000 kr högre än föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.

Räntekostnaderna är ca 110 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor och att föreningen gjort stora amorteringar.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 6 386 202 kr, jämfört 5 538 735 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Vid årets ingång hade föreningen 7 815 984 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 12 595 168 kr.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Christer Borg, ordförande

Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Johanna Magnusson

Revisor har varit Sture Eriksson med Börje Hising som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Allan Arthursson (sammankallande) och Erland Andersson.

#### *Information och medlemsaktiviteter:*

Information till medlemmar har skett via Runskriften, hemsida, Facebook och elektroniska informationstavlur.

Under hösten påbörjade föreningen omförhandling av skötsel av grönytor (klart under början av 2021) Styrelsen undersöker möjligheten att flytta områdeskontoret till gamla kiosken vid Bärnstensgatan 12

Föreningen har som mål för sin verksamhet att ha stabila avgifter på lång sikt.

Målen kommer att omsättas i handling genom:

- Översyn av samtliga avtal
- Arbeta aktivt med planerat underhåll
- Arbeta med driftsoptimering
- Arbeta med prognoser och simulering
- Översyn av betalningsströmmar

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

#### **Medlemsinformation**

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 29 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 465 stycken och vid räkenskapsårets slut 476 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst. 

### Flerårsöversikt

|                                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 22 493 | 22 299 | 22 073 | 22 034 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 4 514  | 6 051  | 2 533  | 2 867  |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 6 386  | 5 539  | 6 139  | 5 735  |
| Soliditet (%)                                 | 45     | 42     | 38     | 35     |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)   | 114    | 113    | 116    | -      |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 767    | 759    | 752    | 752    |
| Drift (kr/kvm)                                | 313    | 333    | 296    | 302    |
| Lån (kr/kvm)                                  | 2 622  | 2 737  | 2 847  | 3 163  |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 18 930 | 17 341 | 15 905 | 16 205 |
| Räntekänslighet                               | 3,4%   | 3,6%   | 3.8%   | -      |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Förändring Eget kapital

|                                 | Insatser         | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 6 131 100        |                        | 7 760 248               | 37 992 515             | 6 051 152         |
| Disposition enligt stämmobeslut |                  |                        |                         | 6 051 152              | -6 051 152        |
| Till fond för yttre underhåll   |                  |                        | 1 350 000               | -1 350 000             |                   |
| Från fond för yttre underhåll*  |                  |                        | -3 221 939              | 3 221 939              |                   |
| Årets resultat                  |                  |                        |                         |                        | 4 514 263         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>6 131 100</b> |                        | <b>5 888 309</b>        | <b>45 915 606</b>      | <b>4 514 263</b>  |

\*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### ***Tilläggsupplysning till resultaträkning***

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                                 | 4 514 263        | 6 051 152        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 3 221 939        | 914 583          |
| Till fond för yttre underhåll**                | -1 350 000       | -1 427 000       |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>6 386 202</b> | <b>5 538 735</b> |

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat            | 45 915 606        |
| Årets resultat                 | 4 514 263         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>50 429 869</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            |            | 22 492 595                        | 22 299 115                        |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 290 939                           | 294 027                           |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |            | <b>22 783 534</b>                 | <b>22 593 142</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 2          | -8 728 265                        | -9 267 250                        |
| Planerat underhåll                         |            | -3 221 939                        | -914 583                          |
| Övriga externa kostnader                   | 3          | -666 485                          | -749 439                          |
| Personalkostnader och arvoden              | 4          | -294 740                          | -264 477                          |
| Avskrivningar                              |            | -4 341 605                        | -4 227 081                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |            | <b>-17 253 034</b>                | <b>-15 422 830</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>5 530 500</b>                  | <b>7 170 312</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 1 700                             | 9 827                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -1 017 937                        | -1 128 987                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-1 016 237</b>                 | <b>-1 119 160</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>4 514 263</b>                  | <b>6 051 152</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>4 514 263</b>                  | <b>6 051 152</b>                  |

u

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 5          | 125 025 273        | 126 957 253        |
| Pågående nyanläggningar                         |            | 906 937            | 2 514 099          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>125 932 210</b> | <b>129 471 352</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 6          | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>125 932 710</b> | <b>129 471 852</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar       |            | 81 904             | 61 424             |
| Övriga fordringar                               | 7          | 95 624             | 86 300             |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                  |            | 12 595 168         | 7 815 984          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 8          | 539 666            | 546 506            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>13 312 362</b>  | <b>8 510 214</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>13 312 362</b>  | <b>8 510 214</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>139 245 072</b> | <b>137 982 066</b> |

*K*

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 6 131 100          | 6 131 100          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 888 309          | 7 760 248          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>12 019 409</b>  | <b>13 891 348</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |            | 45 915 606         | 37 992 516         |
| Årets resultat                               |            | 4 514 263          | 6 051 152          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>50 429 869</b>  | <b>44 043 668</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>62 449 278</b>  | <b>57 935 016</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                    |                    |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 65 742 038         | 50 653 288         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>65 742 038</b>  | <b>50 653 288</b>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 7 295 000          | 25 593 750         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 457 729          | 1 313 828          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 63 389             | 43 941             |
| Övriga skulder                               | 10         | 151 062            | 153 477            |
| Fond för inre underhåll                      |            | 19 400             | 19 400             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 2 067 176          | 2 269 366          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>11 053 756</b>  | <b>29 393 762</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>76 795 794</b>  | <b>80 047 050</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>139 245 072</b> | <b>137 982 066</b> |

*kl*

## NOTER

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

*Följande avskrivningsprocent tillämpas:*

|                                          | %    |
|------------------------------------------|------|
| -Byggnader                               | 2,51 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | -    |

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 19 842 394 kr.

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

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. 

## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 21 375 468                | 21 163 824                |
| Hyror                         | 1 187 386                 | 1 183 131                 |
| Hytesbortfall                 | -70 259                   | -47 840                   |
|                               | <u>22 492 595</u>         | <u>22 299 115</u>         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga intäkter               | 290 939                   | 294 027                   |
|                               | <u>290 939</u>            | <u>294 027</u>            |
| <b>Summa</b>                  | <b>22 783 534</b>         | <b>22 593 142</b>         |

## Not 2 Drift

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi/EI 2019         | 2 358 178                 | 782 488                   |
| Uppvärmning            | -                         | 1 591 921                 |
| Vatten                 | 825 505                   | 779 976                   |
| Renhållning            | 347 058                   | 336 123                   |
| Löpande underhåll      | 1 070 404                 | 1 386 253                 |
| Fastighetsservice      | 2 176 164                 | 2 108 442                 |
| Fastighetsförsäkring   | 525 884                   | 603 302                   |
| Kommunikation          | 658 523                   | 627 554                   |
| Vicevärdstjänst        | 117 334                   | 421 423                   |
| Fastighetsavgift-skatt | 649 215                   | 629 768                   |
| <b>Summa</b>           | <b>8 728 265</b>          | <b>9 267 250</b>          |

Från och med 2020 redovisas kostnader för el och uppvärmning på samma konto som heter Energi. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2020 uppgår till 1 429 kr. För Brf Runan beräknas fastighetsavgiften på maxbeloppet. Föreningen betalar fastighetsskatt för parkeringshuset, fastighetsskatten uppgår till 1 % av taxeringsvärdet. För info om taxeringsvärdet se Not 7.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial       | 419                       | 481                       |
| Förvaltningskostnader | 398 941                   | 474 586                   |
| Lagsökningskostnader  | 9 022                     | 59 024                    |
| Arvode extern revisor | 24 093                    | 23 407                    |
| Medlemsavgifter       | 234 010                   | 191 941                   |
| <b>Summa</b>          | <b>666 485</b>            | <b>749 439</b>            |

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön                                                    | 10 260                    | 39 330                    |
| Styrelsearvoden                                        | 200 396                   | 162 932                   |
| Ersättning utöver styrelsearbete                       | 23 370                    | 8 645                     |
| Föreningsvald revisor                                  | 15 228                    | 14 360                    |
| Övriga arvoden                                         | 8 000                     | 4 000                     |
| Sociala kostnader                                      | 37 486                    | 35 210                    |
| <b>Summa</b>                                           | <b>294 740</b>            | <b>264 477</b>            |
| <i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i> | <i>200</i>                | <i>200</i>                |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 170 868 289        | 169 156 076        |
| Årets investeringar passagesystem                | -                  | 1 712 213          |
| Årets investeringar entrepartier                 | 2 409 624          | -                  |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 173 277 913        | 170 868 289        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -46 203 156        | -41 982 032        |
| Årets avskrivningar                              | -4 341 605         | -4 221 124         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -50 544 761        | -46 203 156        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 2 292 120          | 2 292 120          |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 2 292 120          | 2 292 120          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>125 025 272</b> | <b>126 957 253</b> |
| varav byggnader                                  | 122 733 153        | 124 665 133        |
| varav mark                                       | 2 292 120          | 2 292 120          |

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I byggnader ingår om- och tillbyggnader såsom fasadrenovering 2003, garage, sophus/soprum 1992, hissar 2006-2008, ventilation 2012, EU-anpassade lekplatser 2002, takomläggning 2005, ombyggnad av parkeringsplatser år 2007 samt fönster, balkonger och fasader 2016.

#### Pågående nyanläggning

|                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början                                 | 2 514 099      | 271 125          |
| Årets anskaffningar entrepartier (kreditfaktura) | -104 475       | 2 514 099        |
| Årets anskaffningar P-hus och energikartläggning | 906 937        | -                |
| Årets anskaffningar passagesystem                | -              | 1 441 088        |
| Överfört till om- och tillbyggnader              | -2 409 624     | -1 712 213       |
| <b>Vid årets slut</b>                            | <b>906 937</b> | <b>2 514 099</b> |

Året anskaffningar 2020 avser renovering av P-hus och energikartläggning. 

### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad            | Mark              | Totalt             |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 213 000 000        | 76 000 000        | 289 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 3 677 000          | 7 800 000         | 11 477 000         |
| <b>Summa</b>      | <b>216 677 000</b> | <b>83 800 000</b> | <b>300 477 000</b> |

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 95 624        | 86 300        |
| <b>Summa</b> | <b>95 624</b> | <b>86 300</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                   | 396 588        | 395 147        |
| Ränta avräkning HSB NV Skåne | -              | 8 281          |
| Riksbyggen                   | 143 078        | 143 078        |
| <b>Summa</b>                 | <b>539 666</b> | <b>546 506</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,050% | 2023-03-30     | 2023-03-30   | 12 775 000        | 13 075 000        |
| Stadshypotek          | 1,41 % | 2022-03-30     | 2022-03-30   | 2 570 000         | 2 690 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,91%  | 2023-12-21     | 2023-12-21   | 4 495 000         | 4 755 000         |
| Stadshypotek          | 1,78%  | 2022-06-01     | 2022-06-01   | 6 798 288         | 7 318 288         |
| Stadshypotek          | 0,65%  | 2025-12-30     | 2025-12-30   | 8 300 000         | 8 725 000         |
| Stadshypotek          | 1,59%  | 2023-10-30     | 2023-10-30   | 7 300 000         | 7 640 000         |
| Stadshypotek          | 0,75%  | 2025-07-30     | 2025-07-30   | 8 200 000         | 8 555 000         |
| Stadshypotek          | 1,05%  | 2024-03-30     | 2024-03-30   | 3 281 000         | 3 441 000         |
| Stadshypotek          | 1,25%  | 2024-03-30     | 2024-03-30   | 5 139 000         | 5 299 000         |
| Stadshypotek          | 0,95%  | 2028-06-30     | 2028-06-30   | 9 943 750         | -                 |
| Stadshypotek          | 1,32%  | 2021-06-01     | 2021-06-01   | 4 235 000         | 4 405 000         |
| Swedbank Hypotek      | 0,89%  | Rörligt        | Rörligt      | -                 | 10 343 750        |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>73 037 038</b> | <b>76 247 038</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | 7 295 000         | 25 593 750        |
| varav långfristig del |        |                |              | 65 742 038        | 50 653 288        |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 56 887 038 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

|                                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 94 210 000        | 94 210 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>94 210 000</b> | <b>94 210 000</b> |

**Not 10 Övriga skulder**

|                                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt och sociala avgifter | -              | 764            |
| Moms garage externa hyresgäster            | 45 562         | 43 013         |
| Förvaltade medel, taggar motionslokal      | 42 900         | 48 600         |
| Deposition fjärrkontroller garage          | 62 600         | 61 100         |
| <b>Summa</b>                               | <b>151 062</b> | <b>153 477</b> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Elavgifter                      | -                | 64 816           |
| Fjärrvärmeavgift                | -                | 248 158          |
| Arvode BoRevision AB            | 24 000           | 23 407           |
| Räntekostnader lån              | 34 017           | 72 429           |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 2 009 159        | 1 860 556        |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 067 176</b> | <b>2 269 366</b> |

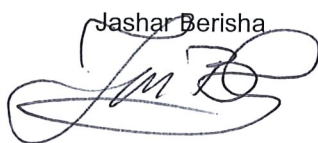
**Underskrifter**

Helsingborg, 2021-03-24.

  
Christer Borg

  
Marianne Berg Rasmussen

  
Johanna Magnusson

  
Jashar Berisha

  
Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26

  
Sture Eriksson  
Av föreningen vald revisor

  
Afrodită Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runan i Helsingborg, org.nr. 716406-7569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runan i Helsingborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### 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 Runan i Helsingborg för räkenskapsåret 2020 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 trygghetssätt.

### 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.

Helsingborg den 20/3 2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftkostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne