

ÅRSREDOVISNING 2019

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.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB 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 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 m² samt 14 smålokaler om totalt 80 m², 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) och överlåtelsebesiktningar.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med besiktningen till underhållsplanen under våren 2019.

Under året har följande större åtgärder utförts:

Nya entrépartier, färdigställande av nytt passersystem, omfattande åtgärder på ventilationsanmärkningar (OVK)

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Upprustning av entréer, Åtgärder av stenskivor på byggnaders södra gavlar, underhållsåtgärder av garagehusen, stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 10 år

Ekonomi

Föreningen höjde sina avgifter senast 2019-01-01 med 1% och för 2020 har man beslutat om höjda årsavgifter med 1%.

I posten drift ingår numera även kostnaden för löpande underhåll. För 2019 har kostnaden varit ca 1 000 000 kr högre och det beror framför allt på högre kostnader för löpande underhåll och att föreningen har tecknat avtal med Com Hem om kollektivt Bredband. För fler jämförelser se not 2.

Räntekostnaderna är ca 175 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor och att föreningen gjort stora amorteringar.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 5 538 735 kr, jämfört 6 139 442 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. 

Vid årets ingång hade föreningen 4 948 694 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 7 815 984 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Christer Borg, ordförande
Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande
Maria Esterborg, sekreterare
Jashar Berisha
Mats Jönsson

Revisor har varit Sture Eriksson med Rolf Malmström 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:

Medlemsinformation har skett via informationsbladet Runskriften, hemsidan, elektroniska informationstavlur och facebook. Ett informationsmöte har hållits under året. Föreningen höll ett 40-årsjubileum den 31/8 med hjälp av föreningens festfixare. Granntjänsten har arrangerat kaffeservering.

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 29 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 28 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 464 stycken och vid räkenskapsårets slut 465 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	22 299	22 073	22 034	21 846
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 051	2 533	2 867	4 847
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	5 539	6 139	5 735	4 443
Soliditet (%)	42	38	35	33
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	113	116	-	-
Årsavgift (kr/kvm)	759	752	752	745
Drift (kr/kvm)	333	296	302	328
Lån (kr/kvm)	2 737	2 847	3 163	3 271
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 341	15 905	16 205	12 103
Räntekänslighet	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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 131 100		7 247 831	35 972 058	2 532 874
Disposition enligt stämmobeslut				2 532 874	-2 532 874
Till fond för yttre underhåll			1 427 000	-1 427 000	
Från fond för yttre underhåll*			-914 583	914 583	
Årets resultat					6 051 152
Vid årets slut	6 131 100		7 760 248	37 992 515	6 051 152

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	6 051 152	2 532 874
Från fond för yttre underhåll*	914 583	4 874 568
Till fond för yttre underhåll**	-1 427 000	-1 268 000
Resultat efter disposition av underhåll	5 538 735	6 139 442

* 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	37 992 515
Årets resultat	6 051 152
Balanseras i ny räkning	44 043 667

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		22 299 115	22 073 131
Övriga rörelseintäkter		294 027	119 709
Summa rörelsens intäkter		22 593 142	22 192 840
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-9 267 250	-8 258 440
Planerat underhåll		-914 583	-4 874 568
Övriga externa kostnader	3	-749 439	-828 603
Personalkostnader och arvoden	4	-264 477	-290 348
Avskrivningar		-4 227 081	-4 112 933
Summa rörelsens kostnader		-15 422 830	-18 364 892
Rörelseresultat		7 170 312	3 827 948
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 827	10 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 987	-1 305 781
Summa finansiella poster		-1 119 160	-1 295 074
Resultat efter finansiella poster		6 051 152	2 532 874
Årets resultat		6 051 152	2 532 874

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	126 957 253	129 466 164
Pågående nyanläggningar		2 514 099	271 125
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	5 957
Summa materiella anläggningstillgångar		129 471 352	129 743 246
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		129 471 852	129 743 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		61 424	89 475
Aktuell skattefordran		-	1 199
Övriga fordringar	8	86 300	85 095
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 815 984	4 948 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	546 506	523 930
Summa kortfristiga fordringar		8 510 214	5 648 393
Summa omsättningstillgångar		8 510 214	5 648 393
SUMMA TILLGÅNGAR		137 982 066	135 392 139

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 760 248	7 247 831
Summa bundet eget kapital		13 891 348	13 378 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		37 992 515	35 972 058
Årets resultat		6 051 152	2 532 874
Summa fritt eget kapital		44 043 667	38 504 932
Summa eget kapital		57 935 015	51 883 863
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 653 288	76 382 038
Summa långfristiga skulder		50 653 288	76 382 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 593 750	2 930 000
Leverantörsskulder		1 313 829	1 743 137
Aktuella skatteskulder		43 941	-
Övriga skulder	11	153 477	178 786
Fond för inre underhåll		19 400	402 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 269 366	1 872 023
Summa kortfristiga skulder		29 393 763	7 126 238
Summa skulder		80 047 051	83 508 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 982 066	135 392 139



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 viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	2,47
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

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 22 % 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 163 824	20 954 352
Hyrer	1 183 131	1 176 465
Hysesbortfall	-47 840	-57 686
	<u>22 299 115</u>	<u>22 073 131</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	294 027	119 709
	<u>294 027</u>	<u>119 709</u>
Summa	22 593 142	22 192 840

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	782 488	777 793
Uppvärmning	1 591 921	1 711 833
Vatten	779 976	742 068
Renhållning	336 123	298 649
Löpande underhåll	1 386 253	866 265
Fastighetsservice	2 108 442	2 057 557
Fastighetsförsäkring	603 302	491 176
Kommunikation	627 554	150 009
Vicevärdstjänst	421 423	578 463
Fastighetsavgift-skatt	629 768	584 627
Summa	9 267 250	8 258 440

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 2019 uppgår till 1 377 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	481	1 646
Förvaltningskostnader	474 586	517 003
Lagsökningskostnader	59 024	63 825
Arvode extern revisor	23 407	22 725
Medlemsavgifter	191 941	223 404
Summa	749 439	828 603

Handwritten mark

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	39 330	47 500
Styrelsearvoden	162 932	158 162
Ersättning utöver styrelsearbete	8 645	16 910
Föreningsvald revisor	14 360	14 564
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala kostnader	35 210	49 212
Summa	264 477	290 348
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>400</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 156 076	169 156 076
Årets investeringar passagesystem	1 712 213	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 868 289	169 156 076
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 982 032	-37 875 056
Årets avskrivningar	-4 221 124	-4 106 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 203 156	-41 982 032
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	126 957 253	129 466 164
varav byggnader	124 665 133	127 174 044
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad 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

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	271 125	-
Årets anskaffningar entrepertier	2 514 099	-
Årets anskaffningar passagesystem	1 441 088	271 125
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 712 213	-
Vid årets slut	2 514 099	271 125

Entrépartierna beräknas vara klart under våren 2020 och beräknas kosta ca 2,7 miljoner.

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
Summa	216 677 000	83 800 000	300 477 000

10

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 955	122 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 955	122 955
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 998	-111 041
Årets avskrivningar	-5 957	-5 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 955	-116 998
Utgående redovisat värde	-	5 957

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	86 300	85 095
Summa	86 300	85 095

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	395 147	376 186
Ränta avräkning HSB NV Skåne	8 281	8 970
Riksbyggen	143 078	138 774
Summa	546 506	523 930

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,050%	2023-03-30	2023-03-30	13 075 000	13 325 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	2 690 000	2 810 000
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	4 755 000	5 015 000
Stadshypotek	1,78%	2022-06-01	2022-06-01	7 318 288	7 838 288
Stadshypotek	1,63%	2020-12-30	2020-12-30	8 725 000	9 065 000
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	7 640 000	7 980 000
Stadshypotek	1,62%	2020-07-30	2020-07-30	8 555 000	8 895 000
Stadshypotek	1,05%	2024-03-30	2024-03-30	3 441 000	3 601 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	5 299 000	5 464 000
Stadshypotek	1,32%	2021-06-01	2021-06-01	4 405 000	4 575 000
Swedbank Hypotek	0,89%	Rörligt	Rörligt	10 343 750	10 743 750
Summa				76 247 038	79 312 038
varav kortfristig del				25 593 750	2 930 000
varav långfristig del				50 653 288	76 382 038

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 planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 60 747 038 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

M

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	94 210 000	94 210 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 210 000	94 210 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	764	8 403
Moms garage externa hyresgäster	43 013	37 083
Förvaltade medel, taggar motionslokal	48 600	78 700
Deposition fjärrkontroller garage	61 100	54 600
Summa	153 477	178 786

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Elavgifter	64 816	-
Fjärrvärmeavgift	248 158	-
Arvode BoRevision AB	23 407	22 725
Räntekostnader lån	72 429	85 868
Förutbetalda avgifter och hyror	1 860 556	1 763 430
Summa	2 269 366	1 872 023

Underskrifter

Helsingborg, 2020- 08- 18.



Christer Borg



Marianne Berg Rasmussen



Maria Esterborg



Jashar Berisha



Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06. 23



Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runan i Helsingborg, org.nr. 716406-7659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Helsingborg den 23 / 03 2020



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 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 sheet of white paper with horizontal 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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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.

Driftskostnader 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 normalfall) 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