



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# LÖPAREN



Styrelsen för HSB Brf Löparen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1972.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Löparen nr 1 med adress Löpargatan 34 - 62, vilken innehåller 206 lägenheter med en total yta av 15 528 kvm samt 95 garage.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19/7-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

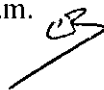
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 stämman var Coronaanpassad och endast ett fåtal medlemmar utöver styrelsen deltog då medlemmarna i föreningen hade fått möjlighet till poströstning i förtid.

Styrelsens sammansättning har fr.o.m stämman varit:

|                 |                     | Vald år     |
|-----------------|---------------------|-------------|
| Ordförande      | Daniel Sörensson    | 2020 (1 år) |
| Vice ordförande | Michael Nordehammar | 2019 (2 år) |
| Sekreterare     | Carina Nordström    | 2019 (2 år) |
| Ledamot         | Linda Franzén       | 2020 (2 år) |
| Ledamot         | Anders Karlsson     | 2020 (2 år) |
| Ledamot         | Christian Holmgren  | 2019 (2 år) |
| Utsedd av HSB   | Charlotte Hartvig   |             |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Sörensson, Michael Nordehammar, Carina Nordström, Christian Holmgren.

Styrelsen har genomfört 10 ordinarie styrelsemöten. Utöver det har styrelsen haft totalt fyra extra styrelsemöten vilka bl.a. omfattat omfattet konstituerande, bevakning (Securitas), ekonomi (banken), utemiljö/trädgård, besiktning/underhåll m.m.



Firmatecknare under året har varit Daniel Sörensson, Michael Nordehammar, Carina Nordström och Linda Franzén två i förening.

Revisorer har varit Christer Andersson med Andreas Feuk som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Daniel Sörensson och Michael Nordehammar med Carina Nordström och Linda Franzén som suppleanter.

Till valberedning valdes Birgitta Hendin och Anita Mähler.

Vicevärd har varit Bengt Persson (HSB).

Föreningen har haft avtal med Gröna Gården gällande skötsel av föreningen.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 96 425 kr.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 253. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 256, varav 207 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

### ***Ekonomi***

Årsavgifterna höjdes inte 2020, däremot höjdes avgiften för garage med 2,5 %. Årsavgifterna för 2020 uppgick till i genomsnitt 689 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2021 med 1 % och att höja avgiften för garage med 2,5%. Årsavgifterna för 2021 uppgår till i genomsnitt 696 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 650 692 kronor.

Under året har föreningen amorterat 79 084 kronor.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Besiktning av fastigheterna utfördes den 15 september av styrelsen. Resultatet av besiktningen utföll till belåtenhet.

Under året har följande reparationer och förbättringar genomförts:

Föreningen har fortsatt arbetet med utemiljön såsom plantering och inramning av lektyor.

Bommar har monterats vid infarterna till våra gårdar.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi ser bra ut och fastslog ändå att en hyreshöjning behövs under 2021 då stora investeringar kommer att göras under 2021 och framöver.

Under 2021 kommer renoveringen av våra tvättstugor komma igång. Fiber kommer att installeras i alla lägenheter. Tätningslister i fönster kommer att bytas ut i lägenheterna samt att våra lekplatser kommer att färdigställas.



### **Fritids och medlemsaktiviteter**

Under 2020 har föreningens boulespel ett par dagar i veckan varit uppskattade. Måndagar och torsdagar har olika aktiviteter hållits i vår fritidslokal. Samtliga aktiviteter i fritidslokalen har fått göra uppehåll p.g.a. restriktioner i Coronatider.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 10 934      | 10 901      | 10 808      | 10 673      | 10 499      |
| Resultat efter avskrivningar      | 1 898       | -1 285      | 1 484       | 2 477       | 1 808       |
| Resultat efter finansiella poster | 1 799       | -1 418      | 1 315       | 2 273       | 1 555       |
| Eget kapital                      | 13 914      | 12 115      | 13 533      | 12 218      | 9 946       |
| Balansomslutning                  | 24 754      | 22 681      | 28 179      | 27 897      | 26 100      |
| Soliditet (%)                     | 56          | 53          | 48          | 44          | 38          |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2  | 689         | 689         | 678         | 671         | 661         |
| Fond för yttre underhåll          | 8 633       | 9 610       | 8 208       | 6 055       | 4 118       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### **Förändring av eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Egna<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 1 237 500                    | -3 400                   | 9 610 219                           | 2 688 636                      | -1 417 970                | 12 114 985        |
| Disposition                    |                              |                          |                                     |                                |                           |                   |
| enligt stämmobeslut            |                              |                          | -977 715                            | -440 255                       | 1 417 970                 | 0                 |
| Årets resultat                 |                              |                          |                                     |                                | 1 799 334                 | 1 799 334         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>1 237 500</b>             | <b>-3 400</b>            | <b>8 632 504</b>                    | <b>2 248 381</b>               | <b>1 799 334</b>          | <b>13 914 319</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                                                | 2 248 381        |
| årets vinst                                                     | 1 799 334        |
|                                                                 | <b>4 047 715</b> |
| disponeras så att                                               |                  |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad      | -688 444         |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 2 440 000        |
| i ny räkning överföres                                          | 2 296 159        |
|                                                                 | <b>4 047 715</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 10 933 951                        | 10 900 565                        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3          | 401 792                           | 485 339                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>11 335 743</b>                 | <b>11 385 904</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                      | 4          | -7 936 452                        | -11 177 024                       |
| Övriga externa kostnader                             | 5          | -777 909                          | -665 777                          |
| Personalkostnader                                    | 6          | -134 808                          | -239 592                          |
| Avskrivningar                                        |            | -588 729                          | -588 729                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-9 437 898</b>                 | <b>-12 671 122</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>1 897 845</b>                  | <b>-1 285 218</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 7          | 14 286                            | 35 884                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8          | -112 797                          | -168 636                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-98 511</b>                    | <b>-132 752</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>1 799 334</b>                  | <b>-1 417 970</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>1 799 334</b>                  | <b>-1 417 970</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>1 799 334</b>                  | <b>-1 417 970</b>                 |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9, 10      | 12 891 799        | 13 439 185        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 11         | 178 760           | 220 103           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>13 070 559</b> | <b>13 659 288</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 12         | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>13 071 059</b> | <b>13 659 788</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 1 183             | 0                 |
| Övriga fordringar                              | 13         | 11 461 155        | 8 805 026         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14         | 221 027           | 216 411           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>11 683 365</b> | <b>9 021 437</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>11 683 365</b> | <b>9 021 437</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>24 754 424</b> | <b>22 681 225</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 234 100         | 1 234 100         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 8 632 504         | 9 610 219         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>9 866 604</b>  | <b>10 844 319</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 2 248 381         | 2 688 636         |
| Årets resultat                               |            | 1 799 334         | -1 417 970        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>4 047 715</b>  | <b>1 270 666</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 914 319</b> | <b>12 114 985</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 4 491 194         | 2 616 414         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 491 194</b>  | <b>2 616 414</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 4 159 498         | 6 113 362         |
| Leverantörsskulder                           |            | 815 202           | 511 702           |
| Skatteskulder                                |            | 16 657            | 11 683            |
| Övriga skulder                               | 16         | 0                 | 2 975             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 1 357 554         | 1 310 104         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>6 348 911</b>  | <b>7 949 826</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>24 754 424</b> | <b>22 681 225</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.  
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Byggnader                                | 20-70 år |
| Markanläggningar                         | 20 år    |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år  |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% 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 11 074 960 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

##### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2020              | 2019              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 10 635 126        | 10 634 940        |
| Överlåtelseavgift             | 22 477            | 16 282            |
| Pantförskrivningsavgift       | 23 546            | 12 020            |
| Hysesintäkter garage, ej moms | 253 842           | 246 372           |
| Hysesavdrag, ej moms          | 0                 | -9 049            |
| Hysesbortfall garage, ej moms | -1 637            | 0                 |
| Avgiftsbortfall bostäder      | -3                | 0                 |
| Gemensamhetslokal             | 600               | 0                 |
|                               | <b>10 933 951</b> | <b>10 900 565</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2020           | 2019           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga ersättningar och intäkter | 22 194         | 598            |
| Öresavrundning                   | 0              | 2              |
| Ersättning från försäkringsbolag | 379 598        | 484 739        |
|                                  | <b>401 792</b> | <b>485 339</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                        | 2020              | 2019               |
|----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Snörenhållning                         | -18 407           | -4 781             |
| Trädgårdsskötsel                       | -58 692           | -31 250            |
| Fastighetsskötsel                      | -1 054 500        | -1 127 400         |
| Serviceavtal                           | -4 693            | -4 496             |
| Reparationer, bostäder                 | -913 087          | -1 575 997         |
| Planerat UH bostäder                   | -688 444          | -3 376 714         |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | -1 470 907        | -1 371 007         |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | -1 839 801        | -1 889 382         |
| Vatten                                 | -730 843          | -657 653           |
| Sophämtning                            | -282 889          | -309 884           |
| Fastighetsförsäkringar                 | -169 350          | -158 271           |
| Kabel-TV                               | -74 914           | -74 650            |
| Fastighetsskatt                        | -294 374          | -283 662           |
| Städ                                   | -270 528          | -238 472           |
| Bevakningskostnader                    | -65 023           | -73 405            |
|                                        | <b>-7 936 452</b> | <b>-11 177 024</b> |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                     | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsinventarier             | -20 037         | -7 706          |
| Förbrukningsmaterial                | -3 006          | -4 364          |
| Datakommunikation                   | -7 861          | -7 630          |
| Postbefordran                       | -5 430          | -5 855          |
| Revisionsarvoden                    | -18 125         | -20 008         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning | -341 768        | -333 884        |
| Överlåtelseavgift                   | -22 410         | -17 368         |
| Pantförskrivningsavgift             | -21 714         | -14 879         |
| Konsultarvoden                      | -78 020         | -152 210        |
| Bankkostnader                       | -6 880          | -8 105          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte        | -15 430         | -7 631          |
| Medlemsavgift HSB                   | -65 800         | -65 800         |
| Övriga kostnader                    | -12 052         | -18 742         |
| Kontorsmateriel och trycksaker      | 0               | -165            |
| Fritidsverksamhet                   | 0               | -1 430          |
| Förvaltaravtal                      | -159 376        | 0               |
|                                     | <b>-777 909</b> | <b>-665 777</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                               | 2020            | 2019            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>    |                 |                 |
| Styrelsearvoden                                               | -96 425         | -101 550        |
| Löner och arvoden till förtroendevalda                        | 0               | -3 850          |
| Arvode föreningsvalda revisorer                               | -7 000          | -7 000          |
| Arvode vicevärd                                               | 0               | -88 800         |
| Övriga arvoden                                                | -4 000          | 0               |
| Arbetsgivaravgifter för arvoden                               | -27 383         | -38 392         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>-134 808</b> | <b>-239 592</b> |

Föreningen har inga anställda och löner har ej betalats ut.

**Not 7 Ränteintäkter**

|                          | 2020          | 2019          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter            | 14 285        | 35 407        |
| Skattefria ränteintäkter | 1             | 477           |
|                          | <b>14 286</b> | <b>35 884</b> |

**Not 8 Räntekostnader**

|                                        | 2020            | 2019            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader på bankkulder           | -112 794        | -168 633        |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | -3              | -3              |
|                                        | <b>-112 797</b> | <b>-168 636</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 22 132 893         | 22 132 893         |
| Övriga markanläggningar                         | 2 463 919          | 2 463 919          |
| Mark                                            | 2 337 295          | 2 337 295          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 934 107</b>  | <b>26 934 107</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 494 922        | -12 947 536        |
| Årets avskrivningar                             | -547 386           | -547 386           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 042 308</b> | <b>-13 494 922</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 891 799</b>  | <b>13 439 185</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 94 000 000         | 94 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 000 000         | 32 000 000         |
|                                                 | <b>126 000 000</b> | <b>126 000 000</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastighet  | 18 945 000        | 18 945 000        |
| (varav i eget förvar) | (77 000)          | (77 000)          |
|                       | <b>18 945 000</b> | <b>18 945 000</b> |

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 919 225         | 919 225         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>919 225</b>  | <b>919 225</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -699 122        | -657 779        |
| Årets avskrivningar                             | -41 343         | -41 343         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-740 465</b> | <b>-699 122</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>178 760</b>  | <b>220 103</b>  |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |



**Not 13 Övriga fordringar**

|                               | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 14 380            | 134              |
| Avräkningskonto HSB           | 11 442 988        | 8 795 105        |
| Andra kortfristiga fordringar | 3 787             | 9 787            |
|                               | <b>11 461 155</b> | <b>8 805 026</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                       | 172 564        | 169 350        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 48 463         | 47 061         |
|                                              | <b>221 027</b> | <b>216 411</b> |

**Not 15 Övriga skulder kreditinstitut**

4 159 498 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 79 084 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 255 272 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

|                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 4 159 498        | 6 113 362        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 4 491 194        | 2 616 414        |
|                                          | <b>8 650 692</b> | <b>8 729 776</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                              | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|------------------------------|------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 0          | -2 220        |
| Lagstadgade sociala avgifter | 0          | -755          |
|                              | <b>0</b>   | <b>-2 975</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter          | -901 350          | -870 018          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -440 971          | -423 291          |
| Upplupna räntekostnader                      | -15 233           | -16 795           |
|                                              | <b>-1 357 554</b> | <b>-1 310 104</b> |

### Not Eventualförpliktelser

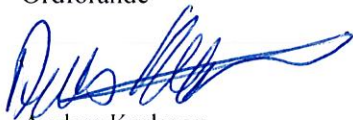
Inga eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2021- 5-4



Daniel Sörensson  
Ordförande



Anders Karlsson



Carina Nordström



Linda Franzen



Michael Nordehammar



Christian Holmgren



Charlotte Hartvig

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 5-6



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Andersson  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löparen i Landskrona, org.nr. 744000-1993

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löparen i Landskrona 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 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Löparen i Landskrona 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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:

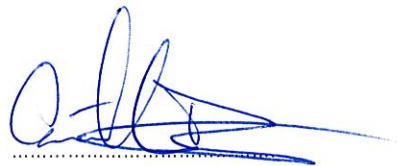
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Landskrona den 6 / 5 - 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Andersson  
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.

# Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor