



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Runristaren i Lund

Org nr 716406-8160



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Runristaren i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 april 1976, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 11 november 1977 och nuvarande stadgar registrerades den 17 november 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 på fastigheterna Linero 2:10, Runristaren 2 och Runristaren 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Runslingan 2-24 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²	Yta m ²
1	3	18,0	54,0
1	43	37,0	1 591,0
2	35	56,0	1 960,0
2	67	64,0	4 288,0
3	23	79,0	1 817,0
3	23	82,6	1 899,8
3	88	83,6	7 356,8
4	29	102,5	2 972,5
4	9	101,6	914,4
4	1	102,0	102,0
	321		22 956

Lokaler, bostadsrätt

Carport	55
Garage	90
Parkeringsplatser	156

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-27, varvid 39 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Berg	ordförande
Christer Petersson	vice ordförande
Thomas Grundberg	sekreterare
Linnea Åsberg	vice sekreterare
Selma Hallström	styrelseledamot
Monica Håkansson	styrelseledamot
Peter Lejonberg	styrelseledamot
Daniel Lindenryd	styrelseledamot
Ganimete Xhaferi	styrelseledamot
Anna-Lena Nagelius	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Louise Gripenhov och revisorssuppleant Charlotta Nilsson samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

QR



Vid årets slut bestod valberedningen av Lennart Bernhard, Franck Hatterman, Christina Engman och Hans Ledström med Lennart Bernhard som sammankallande.

Personal

Vicevärd har under året varit Elisabeth Lundqvist, anställd av föreningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av våra tre vaktmästare som är anställda av HSB Skåne och som till största delen arbetar i vår förening.

Föreningen

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Linero 2:10 och Runristaren 2 och 3, vilka byggdes år 1972. Bostadsrättsföreningen Runristaren bildades 1977 och består av 321 bostadsrätter fördelade på tolv trevåningshus. Lägenheterna består av ettor till fyror.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen Nät AB	Elavtal, nät och uppvärmning med fjärrvärme
Energi Försäljning Averige AB	Elavtal, elkraft
Klappat och Klart Städservice	Städning
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Lunds Renhållning	Renhållning
Brandservice Syd	Systematiskt brandskyddsarbete
HSB Skåne	Teknisk och ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplanering
Securitas	Bevakning
Lunds Renhållning	Renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen är mån om sina medlemmar och försöker på olika sätt göra medlemmarna delaktiga i de beslut som tas. När något projekt är på gång hålls medlemsmöten där styrelsen – ibland tillsammans med någon inbjuden person – informerar medan det bjuds på fika.

Styrelsen ger ut nyhetsbrev som med jämna mellanrum anslås på anslagstavlor och delas ut till samtliga hushåll. Föreningen har en hemsida (runristaren.se) som är under omarbetning och beräknas bli klar under 2020.

Festlokalen (i källarplan 12 C) kan hyras av medlemmar till barnkalas eller andra sammankomster. Där finns TV, video, stereo samt porslin, glas och bestick till 60 personer. Speciella regler hur länge man får festa och var rökning är tillåten finns.

I korridoren som leder in till festlokalen finns styrketräningslokal, bastu, pingis, biljard och grovtåttstuga. Här ligger också Bokboden där böcker och mindre prydnads- och nyttoföremål kan lämnas och hämtas i återvinningens tecken. Bokboden sköts av aktiva medlemmar i Videfix, som tillsammans med Drakskeppet också ordnar utflykter och andra aktiviteter för föreningens medlemmar. I september ordnades grillfest med helstekt gris, musikunderhållning och tipspromenad för boende i föreningen. Styrelsemedlemmarna Christer Petersson och Anders Berg deltog i HSB Skånes höstkonferens i Ystad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-17 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, medan mindre brister har åtgärdats under hösten. Under året har föreningen också genomfört systematiskt brandskyddsarbete.

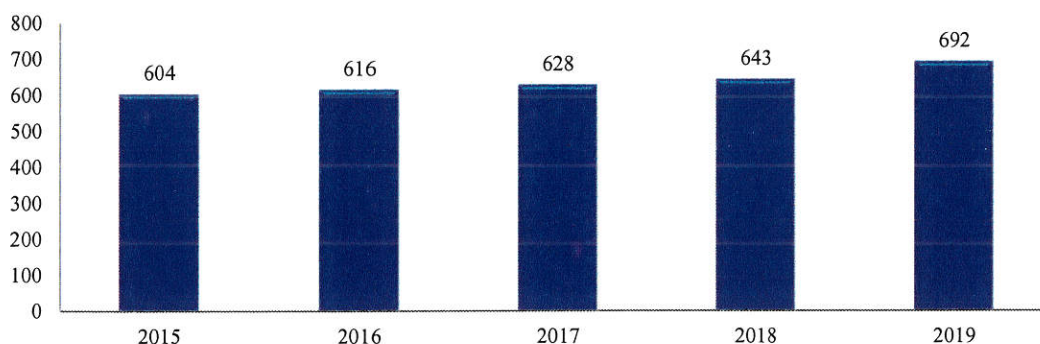
Underhåll

2020–2021: Renovering av avloppsstammar, beräknad kostnad 35 miljoner kr. Renovering av balkonger, fasader och entréer.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4.5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr.o.m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 452 739 kr. Under året har föreningen amorterat 425 422 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 157 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	428
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	427

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 33 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 41 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	16 626	15 277	15 181	14 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 636	2 234	39	369
Eget kapital, tkr	13 816	11 180	8 946	8 907
Taxeringsvärde, tkr	298 093	267 120	267 120	267 120
-varav byggnad, tkr	175 715	174 368	174 368	174 368
Soliditet	29%	25%	21%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	692	649	628	616
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 126	1 344	1 364	1 382
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	9%	12%	12%	12%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	36	53	43	33
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	35	31	31

OK

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	918 600	3 932 430	4 094 542	2 234 148	11 179 720
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			2 234 148	-2 234 148	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		817 000	-817 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-148 981	148 981		0
Årets resultat				2 636 966	2 636 966
Belopp vid årets utgång	918 600	4 600 449	5 660 670	2 636 966	13 816 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 328 689
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-817 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	148 981
Årets resultat	2 636 966
Summa till stämmans förfogande	8 297 636

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 297 636
-------------------------	-----------

OK

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 626 940	15 247 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 059	39 705
Summa rörelseintäkter		16 769 998	15 287 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 245 628	-9 983 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 220	-548 019
Underhåll enligt plan	Not 6	-148 981	-269 137
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-849 836	-796 289
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-813 434	-813 434
Summa rörelsekostnader		-13 467 099	-12 410 016
Rörelseresultat		3 302 899	2 877 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		64 674	55 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 607	-699 122
Summa finansiella poster		-665 933	-643 436
Årets resultat		2 636 966	2 234 148

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 636 966	2 234 148
Reservering till fond för yttre underhåll	-817 000	-1 226 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	148 981	269 137
Överföring till balanserat resultat	1 968 947	1 277 285

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 28 752 042 29 565 476

Pågående nyanläggningar

Not 10 301 315 0

Summa materiella anläggningstillgångar

29 053 357 29 565 476

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 12 1 875 000 2 250 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 875 500 2 250 500

Summa anläggningstillgångar

30 928 857 31 815 976

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 3 641

Avräkningskonto HSB

192 466 125 385

Aktuell skattefordran

Not 13 0 4 643

Övriga kortfristiga fordringar

127 140 116 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 957 460 585 914

Summa kortfristiga fordringar

1 277 066 835 874

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 10 435 000 9 435 000

Summa kortfristiga placeringar

10 435 000 9 435 000

Kassa och bank

Kassa

772 2 228

Bank

Not 16 4 774 246 2 595 425

Summa kassa och bank

4 775 018 2 597 653

Summa omsättningstillgångar

16 487 084 12 868 528

Summa tillgångar

47 415 941 44 684 504

AP

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

918 600

918 600

Fond för yttre underhåll

4 600 449

3 932 430

Summa bundet eget kapital

5 519 049

4 851 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 660 670

4 094 542

Årets resultat

2 636 966

2 234 148

Summa fritt eget kapital

8 297 637

6 328 689

Summa eget kapital**13 816 686****11 179 720****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

25 653 304

30 458 473

Summa långfristiga skulder

25 653 304

30 458 473

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 799 435

419 688

Medlemmarnas inre fond

Not 18

235 125

244 537

Leverantörsskulder

1 233 710

677 308

Aktuell skatteskuld

Not 19

14 149

1

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

156 893

117 757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 506 640

1 587 021

Summa kortfristiga skulder

7 945 951

3 046 311

Summa skulder**33 599 255****33 504 784****Summa eget kapital och skulder****47 415 941****44 684 504**

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 509 000 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	15 878 161	14 555 668
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-56 940	-53 290
	Hysesintäkt lokaler	7 550	8 650
	Hysesintäkt garage och bilplatser	668 019	616 740
	Hysesintäkt övrigt	24 890	0
	Hysesrabatter	-450	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	440	0
	Övriga intäkter i verksamheten	19 273	14 287
	Intäkt andrahandsupplåtelse	35 531	31 656
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 466	74 184
		16 626 940	15 247 895
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	120 759	0
	Övrigt	22 300	39 705
		143 059	39 705
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-1 848 904	-1 556 906
	El	-547 235	-523 339
	Uppvärmning	-3 381 068	-2 889 532
	Vatten	-686 063	-711 912
	Renhållning	-441 467	-430 465
	Bevakningskostnader	-223 870	-202 013
	TV, bredband, iptelefoni	-645 486	-628 443
	Obligatoriska besiktningar	-344 450	0
	Förvaltningskostnader	-2 418 871	-2 328 038
	Försäkringar	-191 590	-197 427
	Fastighetsskatt	-482 947	-460 377
	Övriga driftskostnader	-33 677	-54 685
		-11 245 628	-9 983 137
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-22 725	-22 163
	Övriga förvaltningskostnader	-67 097	-72 668
	Kostnader överlåtelse och panter	-106 645	-107 279
	Föreningsverksamhet	-63 609	-21 906
	Kontorsutrustning och -material	-16 453	-4 434
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 296	-33 531
	Konsulter	-273	-47 315
	Förbrukningsinventarier	0	-58 930
	Medlemsavgifter HSB	-97 300	-97 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 031	-54 535
	Stämma och styrelse	-13 792	-27 959
		-409 220	-548 019
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	-123 344	-103 933
	Underhåll installationer	0	-151 061
	Underhåll balkonger	0	-3 987
	Underhåll övrigt	-25 637	-10 156
		-148 981	-269 137



Not 7 Personalkostnader			
Medelantal anställda	1		1
Arvode till styrelsen	-181 550		-179 200
Löner för anställda	-11 433		1 730
Vicevärdsarvode	-388 280		-372 396
Övriga arvoden	-34 465		-13 440
Övriga personalkostnader	-2 343		0
Revisionsarvode	-15 167		-13 440
Sociala avgifter	-216 598		-219 543
	<u>-849 836</u>		<u>-796 289</u>

Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-813 434		-813 434
	<u>-813 434</u>		<u>-813 434</u>

OK



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 534 017	46 014 329			
	Årets investering byggnader	0	1 519 688			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 713 000	2 713 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 247 017	50 247 017			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-20 681 541	-19 868 107			
	Årets avskrivningar byggnader	-813 434	-813 434			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 494 975	-20 681 541			
	Utgående redovisat värde	28 752 042	29 565 476			
	Redovisade värden byggnader	26 039 042	26 852 476			
	Redovisade värden mark	2 713 000	2 713 000			
	Fastighetsbeteckning: Linero 2:10, Runristaren 2 och Runristaren 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1972	174 000 000	120 000 000	294 000 000	264 000 000
	Lokaler		1 715 000	2 378 000	4 093 000	3 120 000
			175 715 000	122 378 000	298 093 000	267 120 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	301 315	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	301 315	0
	Pågående nyanläggningar avser renovering av avloppsstammar och planeras vara klart april 2021 till en total kostnad av ca 35 Mkr.		

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Ingående erlagda förskott på underhåll av värmesystem	2 250 000	2 625 000
	Årets kostnad av förutbetalt underhåll på värmesystem	-375 000	-375 000
		1 875 000	2 250 000

Not 13	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	4 643
		0	4 643

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	46 654	51 627
	Förutbetald kabel-TV och bredband	161 365	161 378
	Upplupna ränteintäkter	13 459	11 825
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	735 982	361 084
		957 460	585 914

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-08	9 085 000	8 085 000
Egna bostadsrätter, lägenhet 72 och lägenhet 328			1 350 000	1 350 000
			10 435 000	9 435 000

Not 16 Bank

Sparbanken Skåne			4 754 913	2 338 346
Plusgiro			10 121	248 666
Nordea			1 229	430
Handelsbanken			2 469	2 469
Handelsbanken klient/handkassa			5 514	5 514
			4 774 246	2 595 425

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	2,57%	2027-03-01	5 543 250	57 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,59%	2023-03-01	3 333 537	77 076
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	3,43%	2020-12-01	4 421 339	47 544
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	2,19%	2025-01-30	10 752 490	238 068
Swedbank Hyp AB	2,06%	2024-05-24	6 402 123	5 952
			30 452 739	425 640

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 653 304
Amortering nästa år	425 640
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl beräknad amortering	4 373 795
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	4 799 435
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 702 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 324 539
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	36 700 000	36 700 000
Summa ställda säkerheter	36 700 000	36 700 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	244 537	259 572
Uttag	-9 412	-15 035
	235 125	244 537

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 149	1
	14 149	1

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 867	3 095
Depositioner	108 000	108 000
Personalens källskatt	11 592	9 162
Arbetsgivaravgifter	2 545	0
Övriga kortfristiga skulder	32 889	-2 500
	156 893	117 757

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

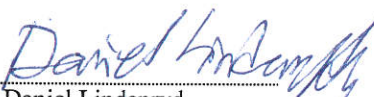
Upplupen semesterskuld	93 844	86 122
Upplupna sociala avgifter	29 486	36 655
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	267 538
Upplupna räntekostnader	43 760	1 466
Upplupen revision	22 725	22 725
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 316 738	1 172 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	0
	1 506 640	1 587 021

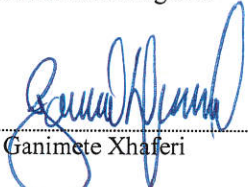
12 / 5 2020


 Anders Berg


 Anna-Lena Nagelius


 Christer Petersson

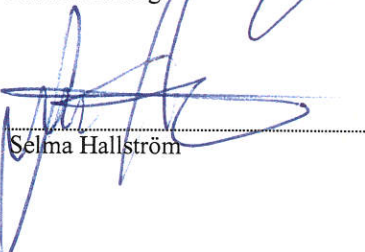

 Daniel Lindenryd

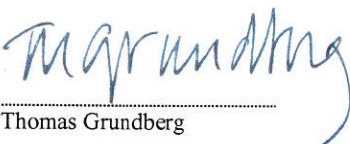

 Ganimete Khaferi


 Linnéa Åsberg

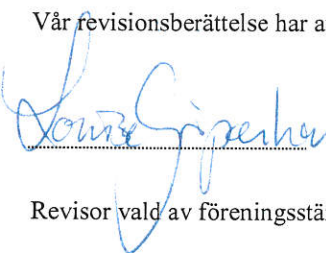

 Monica Håkansson

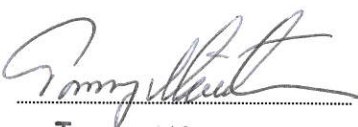

 Peter Lejonberg


 Selma Hallström


 Thomas Grundberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-13


 Revisor vald av föreningsstämman


 Tommy Mårtensson
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runnare i Lund, org.nr. 716406-8160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runnare i Lund 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. Revisorens 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 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 Runristaren i Lund 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 revisionssed 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.

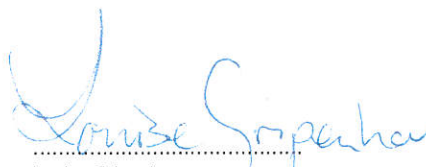
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Lund den 13 / 5 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Louise Gripenhov
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

