

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Runristaren i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Runsligan 2-24 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²	Total 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

Carport	55
Garage	90
Parkeringsplatser	156

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-24, varvid 31 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Berg	ordförande	2021
Christer Petersson	vice ordförande	2022
Thomas Grundberg	sekreterare	2022
Linnéa Åsberg	vice sekreterare	2021
Selma Hallström	styrelseledamot	2022
Monica Håkansson	styrelseledamot	2022
Peter Lejonberg	styrelseledamot	2022
Daniel Lindenryd	styrelseledamot	2021
Linda Grenander	styrelseledamot	2021 avgick januari 2021
Anna-Lena Nagelius	HSB Representant	2021

Revisorer

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



Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Lennart Bernhard, Franck Hatterman, Eva Bernhard och Lena Skön 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.

Huvudsakliga leverantörer

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät AB	Elavtal, nät och uppvärmning med fjärrvärme
Vattenfall AV Försäljning	Elavtal, elkraft
ComHem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Lunds Renhållning	Renhållning
Brandservice Syd	Systematiskt brandskyddsarbete
HSB Skåne	Teknisk och ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplanering
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Övrigt

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 ny hemsida (runristaren.se) som uppdateras löpande.

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. Här gäller särskilda regler hur länge man får feta och var rökning är tillåten.

I korridoren som leder in till festlokalen finns styrketräningslokal, bastu, pingis, biljard och grovtättstuga. 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 också ordnar utflykter och andra aktiviteter för föreningens medlemmar.

På grund av pandemin har inga medlemsmöten hållits och gemensamhetslokalerna i hus 12 har varit stängda under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-10 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.

Pågående och planerat underhåll

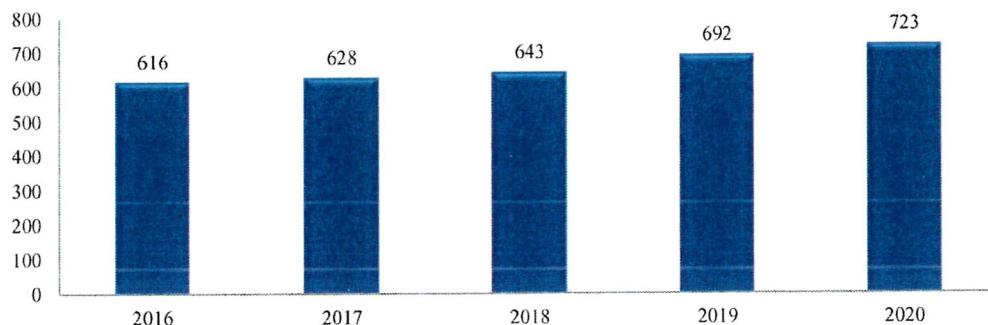
2020–2021: Renovering av avloppsstammar, beräknad kostnad 35 miljoner kr. Renovering av balkonger, fasader och entréer.

24

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01



Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 56 145 459 kr. Under året har föreningen tagit upp nya lån uppgående till 26 250 000 kr för finansiering av pågående projekt och amorterat 558 280 kr på befintliga och nya lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	427
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	439

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	17 324	16 626	15 277	15 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 687	2 636	2 234	39
Eget kapital, tkr	16 504	13 816	11 180	8 946
Taxeringsvärde, tkr	298 093	298 093	267 120	267 120
-varav byggnad, tkr	175 715	175 715	174 368	174 368
Soliditet	21%	29%	25%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	723	692	649	628
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 446	1 126	1 344	1 364
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	19%	9%	12%	12%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	36	36	53	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	35	35	31

OK

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	918 600	0	4 600 449	5 660 670	2 636 966	13 816 686
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				2 636 966	-2 636 966	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			815 000	-815 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-28 858	28 858		0
Årets resultat					2 687 041	2 687 041
Belopp vid årets utgång	918 600	0	5 386 591	7 511 495	2 687 041	16 503 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 297 637
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-815 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	28 858
Årets resultat	2 687 041
Summa till stämmans förfogande	10 198 536

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 198 536
-------------------------	------------

Handwritten signature

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 324 007	16 626 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 850	143 059
Summa rörelseintäkter		17 355 857	16 769 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 597 635	-11 245 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 955	-409 220
Underhåll enligt plan	Not 6	-28 858	-148 981
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-924 502	-849 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-813 434	-813 434
Summa rörelsekostnader		-13 753 384	-13 467 099
Rörelseresultat		3 602 473	3 302 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47 451	64 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-962 883	-730 607
Summa finansiella poster		-915 432	-665 933
Årets resultat		2 687 041	2 636 966

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	2 687 041	2 636 966
Reservering till fond för yttre underhåll	-815 000	-817 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	28 858	148 981
Överföring till balanserat resultat	1 900 899	1 968 947

94

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	27 938 608	28 752 042
Pågående nyanläggningar	Not 10	25 490 900	301 315
Summa materiella anläggningstillgångar		53 429 508	29 053 357

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	1 500 000	1 875 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 500	1 875 500

Summa anläggningstillgångar

54 930 008	30 928 857
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		243 295	192 466
Övriga kortfristiga fordringar		144 610	127 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	268 289	957 460
Summa kortfristiga fordringar		656 194	1 277 066

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 435 000	10 435 000
Summa kortfristiga placeringar		10 435 000	10 435 000

Kassa och bank

Kassa		2 624	772
Bank	Not 15	11 333 501	4 774 246
Summa kassa och bank		11 336 125	4 775 018

Summa omsättningstillgångar

22 427 319	16 487 084
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

77 357 327	47 415 941
-------------------	-------------------

OK

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	918 600	918 600
Fond för yttre underhåll	5 386 591	4 600 449
Summa bundet eget kapital	6 305 191	5 519 049

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 511 495	5 660 670
Årets resultat	2 687 041	2 636 966
Summa fritt eget kapital	10 198 536	8 297 637

Summa eget kapital

16 503 727	13 816 686
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	55 460 491	25 653 304
Summa långfristiga skulder		55 460 491	25 653 304

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		684 968	4 799 435
Medlemmarnas inre fond	Not 17	235 125	235 125
Leverantörsskulder		394 532	1 233 710
Aktuell skatteskuld	Not 18	35 085	14 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	163 462	156 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 879 938	1 506 640
Summa kortfristiga skulder		5 393 109	7 945 951

Summa skulder

60 853 600	33 599 255
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

77 357 327	47 415 941
-------------------	-------------------

92

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	3 602 473	3 302 899
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	813 434 4 415 907	813 434 4 116 333
Erhållen ränta	51 295	63 040
Erlagd ränta	-935 582	-688 313
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 531 620</u>	<u>3 491 060</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	667 857	-372 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 534 324	477 599
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 733 801</u>	<u>3 596 182</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-25 189 585	-301 315
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	375 000	375 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-24 814 585</u>	<u>73 685</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	25 692 720	-425 422
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>25 692 720</u>	<u>-425 422</u>
Årets kassaflöde	6 611 936	3 244 445
<i>Likvida medel vid årets början</i>	15 402 484	12 158 039
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>22 014 420</u>	<u>15 402 484</u>
	<u>6 611 936</u>	<u>3 244 445</u>

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 509 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	16 592 849	15 878 161
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-59 832	-56 940
	Hysesintäkt lokaler	2 400	7 550
	Hysesintäkt garage och bilplatser	668 110	668 019
	Hysesintäkt övrigt	30 650	24 890
	Hysesrabatter	-310	-450
	Årsavgift konsumtionsavgift el	0	440
	Övriga intäkter i verksamheten	7 650	19 273
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 475	35 531
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	62 015	50 466
		17 324 007	16 626 940
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	120 759
	Bidrag	3 345	0
	Övrigt	28 505	22 300
		31 850	143 059
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-1 184 934	-1 848 904
	El	-681 231	-547 235
	Uppvärmning	-3 448 188	-3 381 068
	Pantbrevskostnad	-615 075	0
	Vatten	-741 592	-686 063
	Renhållning	-449 723	-441 467
	Bevakningskostnader	-229 827	-223 870
	TV, bredband, iptelefoni	-657 671	-645 486
	Obligatoriska besiktningar	-42 500	-344 450
	Serviceavtal	-223 172	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-1 495	0
	Förvaltningskostnader	-2 566 724	-2 418 871
	Försäkringar	-192 142	-191 590
	Fastighetsskatt	-499 639	-482 947
	Övriga driftskostnader	-63 722	-33 677
		-11 597 635	-11 245 628
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-24 400	-22 725
	Övriga förvaltningskostnader	-85 025	-67 097
	Kostnader overlåtelse och panter	-91 572	-106 645
	Föreningsverksamhet	-8 847	-63 609
	Kontorsutrustning och -material	-12 481	-16 453
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 996	-18 296
	Konsulter	-8 685	-273
	Förbrukningsinventarier	-34 348	0
	Medlemsavgifter HSB	-97 300	-97 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-3 031
	Stämma och styrelse	-9 301	-13 792
		-388 955	-409 220
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	-24 103	-123 344
	Underhåll balkonger	-4 755	0
	Underhåll övrigt	0	-25 637
		-28 858	-148 981

94

Not 7 Personalkostnader			
Medelantal anställda	1		1
Arvode till styrelsen	-249 800		-181 550
Löner för anställda	-3 374		-11 433
Vicevärdsarvode	-390 880		-388 280
Övriga arvoden	-27 790		-34 465
Övriga personalkostnader	-3 750		-2 343
Revisionsarvode	-21 285		-15 167
Sociala avgifter	-227 623		-216 598
	-924 502		-849 836
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-813 434		-813 434
	-813 434		-813 434

Q4

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 534 017	47 534 017			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 713 000	2 713 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 247 017	50 247 017			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 494 975	-20 681 541			
	Årets avskrivningar byggnader	-813 434	-813 434			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 308 409	-21 494 975			
	Utgående redovisat värde	27 938 608	28 752 042			
	Redovisade värden byggnader	25 225 608	26 039 042			
	Redovisade värden mark	2 713 000	2 713 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1972	174 000 000	120 000 000	294 000 000	294 000 000
	Lokaler	1972	1 715 000	2 378 000	4 093 000	4 093 000
			175 715 000	122 378 000	298 093 000	298 093 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				67 375 000	36 700 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				67 375 000	36 700 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	301 315	0
	Årets Investering	25 189 585	301 315
	Utgående värde pågående nyanläggningar	25 490 900	301 315
	Pågående nyanläggning avser renovering av avloppsstammar och planeras färdigställt våren 2021 till en 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	1 875 000	2 250 000
	Årets kostnad av förutbetalt underhåll på värmesystem	-375 000	-375 000
		1 500 000	1 875 000

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	48 496	46 654
	Förutbetald kabel-TV och bredband	149 777	161 365
	Upplupna ränteintäkter	9 615	13 459
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 401	735 982
		268 289	957 460

OK

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats		
Placering HSB 3 mån	0,50%	9 085 000	9 085 000
Egna bostadsrätter, lägenhet 72 och lägenhet 328		1 350 000	1 350 000
		10 435 000	10 435 000

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne (Transaktionskonto)	10 871 164	4 754 913
Sparbanken Skåne	453 125	0
Plusgiro	0	10 121
Nordea	1 229	1 229
Handelsbanken klient/handkassa	5 514	5 514
Handelsbanken	2 469	2 469
	11 333 501	4 774 246

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,57%	2027-03-01	5 486 250	57 000
Stadshypotek AB	1,59%	2023-03-01	3 256 461	77 076
Stadshypotek AB	1,48%	2030-01-30	8 684 375	87 500
Stadshypotek AB	1,63%	2030-06-01	8 706 250	87 500
Stadshypotek AB	1,47%	2030-09-30	8 728 125	87 500
Stadshypotek AB	1,11%	2028-12-01	4 373 795	43 740
Stadshypotek AB	2,19%	2025-01-30	10 514 422	238 068
Swedbank Hypotek AB	2,06%	2024-05-24	6 395 781	6 584
			56 145 459	684 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **55 460 491**

Nästa års amortering av långfristig skuld 684 968

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **684 968**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 739 872

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 720 619

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 29 898 125

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	235 125	244 537
Uttag	0	-9 412
	235 125	235 125

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	35 085	14 149
	35 085	14 149

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 174	1 867
Personalens källskatt	9 372	11 592
Arbetsgivaravgifter	9 816	2 545
Övriga kortfristiga skulder	142 100	140 889
	163 462	156 893

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	61 200	0
Upplupen semesterskuld	89 533	93 844
Upplupna sociala avgifter	47 361	29 486
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 308	0
Upplupna räntekostnader	71 061	43 760
Upplupen revision	23 000	22 725
Upplupen fastighetsförvaltning	24 375	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 408 776	1 316 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 054 324	87
	3 879 938	1 506 640

22/4 2021

Anders Berg

Christer Petersson

Daniel Lindenryd

Thomas Grundberg

Linnéa Åsberg

Monica Håkansson

Peter Lejonberg

Sanna Hallström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10

Louise Gripenhov

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runristaren i Lund för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runristaren i Lund 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. 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:

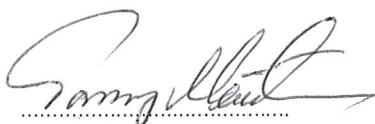
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10/5 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Louise Gripenhov
Av föreningen vald revisor