



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Runeberg i Mölndal
Org nr 752000-0402

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Runeberg 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1957

Föreningens byggnad består av 6 byggnader med totalt 147 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en ägs av föreningen. Till byggnaden hör också 2 st lokaler, 29 st garage och 75 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9088 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
93 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 57 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande fem åren har föreningen planerat för följande underhåll: modernisering av ventilationssystem i Piltegatan 3 och 5, utbyte av värmekulvertar, byte av 3 hissar, modernisering av porttelefonisystem, fasadrenovering på låghusen samt renovering av låghusens trapphus. *JK*

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning samt fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har präglats av en hel del åtgärder, enligt lagkrav eller underhållskrav, för ett långsiktigt och hållbart förvaltande.

Radonmätning har utförts med godkänt resultat.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som planerades och startades 2018 har under 2019 genomförts i höghusen och Piltegatan 1. För Häradsgatan 27, 29 och 31 är OVK godkänd.

I låghusen måste ventilationen bytas ut på grund av omfattande brister. Utan dessa åtgärder skulle OVK inte bli godkänd. Brandskyddet i låghusens ventilation kommer i och med detta att bli säkrare. Underhållskostnaden för ventilationen kommer att minska. Ventilationsbytet är klart på Piltegatan 1 och kommer att genomföras på Piltegatan 3 och 5 under 2020.

Styrelsen anlät under 2018 VBK för besiktning av tegelbalkarna ovanför balkongerna i säkerhetsförebyggande syfte. I höghusen upptäcktes brister på de översta och understa balkongerna vid besiktningen. Brister upptäcktes även på låghusens balkonger. Samtliga brister har åtgärdats under 2019.

Vid skyddsrumsbesiktning upptäcktes brister som nu är åtgärdade.

Kulverten mellan Häradsgatan 29 och 31 har bytts ut på grund av ett akut läckage.

Alla plattrader i våra trädgårdar har rengjorts från smuts och alger. Bord och bänkar på uteplatserna och bänkar utanför låghusen är renoverade med nya trädetaljer. Trädgårdarna har setts över både vad det gäller rabatter och träd. Vissa åtgärder har gjorts men fler kommer att behöva genomföras framöver.

Tre entreprenörer har varit på plats i låghusen och testat hur man kan djuprengöra och förbättra golven i trapphusen. Vi har utvärderat testen och hoppas kunna genomföra detta projekt inom en snar framtid.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2019: 715,40 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 203 679 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -265 301 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 623 000 kr samt planerat lyft om 4 100 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2019-04-16. På föreningens hemsida finns stadgar samt ordningsregler uppladdade.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 189 (189) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	146
Samägare	42
HSB Mölndal	1

Under året har 16 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 24 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 24 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättutrymmen, miljörum med sopsortering och rum för tidningsåtervinning i de tre låghusen, (Piltegatan 1, 3 och 5). I huset på Piltegatan 3 finns även ett rum för elektronikavfall.

Föreningen har en övernattningslägenhet, denna kan bokas genom styrelsen via email, brfruneberg@gmail.com. Ingen föreningslokal finns.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Runeberg är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi. 

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Bertil Levin	Ledamot	Vice Ordförande
Boel Löfberg	Ledamot	Sekreterare
Christian Bozzao	Ledamot	Studieorganisatör
Harry Matsum	Ledamot	
Agneta Pauli	Ledamot	
Jeanette Andersson	Ledamot Avgång 2019-08-30	HSB Mölndal
Jessica Wassén	Ledamot Tillträtt 2020-01-29	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Levin, Thomas Johansson samt Agneta Pauli.
- Föreningens firma tecknas av Thomas Johansson, Boel Löfberg, Bertil Levin och Christian Bozzao, två i förening
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 131 000 kr samt 4000 kr till valberedningen (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens anslag i trapphusen, eller via mail, brfruneberg@gmail.com

Revisorer

Revisorer har varit Torbjörn Lejdahl och Ulla Ljungmarker som revisorssuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Arvode till revisor vald av föreningen har under året uppgått till 8.550 kr (exkl. sociala avgifter).

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Thomas Johansson.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Augustsson och Siv Lundstedt, valda av stämman. *an*

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr 6 775 757	6 655 168	6 648 969	6 634 637	6 629 457
Resultat efter finansiella poster	kr -3 993 240	833 669	-262 724	1 311 851	1 514 806
Kassalikviditet	% 195	376	312	145	419
Soliditet	% 48	56	55	48	46
Fond för yttre underhåll	kr 4 900 182	8 676 022	7 429 117	7 383 894	5 963 042
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 715,4	701,4	701,4	701,4	701,4
Lån per kvm bostadsyta	kr 956,9	961,8	966,8	1 378,9	1 383,8
Genomsnittlig skuldränta	% 2,7	3,0	3,3	3,4	3,6
Fastighetens belåningsgrad	% 5,6	8,1	8,1	11,6	12,8
Taxeringsvärde	tkr 154 126	108 110	108 110	108 110	98 082

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	284 800	8 676 022	3 707 964	833 669
Reservering till yttre fond		1 623 000	-1 623 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-5 398 840	5 398 840	
Balansering av föregående års resultat			833 669	-833 669
Årets resultat				-3 993 240
Eget kapital 2019-12-31	284 800	4 900 182	8 317 473	-3 993 240

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-3 993 240
Balanserat resultat	8 317 473
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>4 324 233</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Att i ny räkning överförs	4 324 233
	<u>4 324 233</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *fr*

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 775 757	6 655 168
Övriga rörelseintäkter		40 753	196 427
Summa rörelseintäkter		<u>6 816 510</u>	<u>6 851 595</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-5 398 840	-268 614
Driftskostnader	3	-4 043 569	-4 362 659
Personalkostnader och arvoden	4	-177 222	-172 435
Övriga kostnader		-1 746	0
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-967 104	-967 109
Summa rörelsekostnader		<u>-10 588 481</u>	<u>-5 770 817</u>
Resultat före finansiella poster		-3 771 971	1 080 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 253	12 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 522	-259 652
Summa finansiella poster		<u>-221 269</u>	<u>-247 109</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 993 240</u>	<u>833 669</u>
Årets resultat		<u>-3 993 240</u>	<u>833 669</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 411 663	17 378 767
Inventarier	6	0	0
		16 411 663	17 378 767
Summa anläggningstillgångar		16 411 663	17 378 767
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 766	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 056 283	3 067 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 443	149 852
		1 225 492	3 217 297
<u>Kassa och bank</u>		2 364 425	3 348 760
Summa omsättningstillgångar		3 589 917	6 566 057
Summa tillgångar		20 001 580	23 944 824

kl

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		284 800	284 800
Fond för yttre underhåll		4 900 182	8 676 022
		<u>5 184 982</u>	<u>8 960 822</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		8 317 473	3 707 964
Årets resultat		-3 993 240	833 669
		<u>4 324 233</u>	<u>4 541 633</u>
Summa eget kapital		<u>9 509 215</u>	<u>13 502 455</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	8 651 250	8 696 250
Summa långfristiga skulder		<u>8 651 250</u>	<u>8 696 250</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	45 000	45 000
Leverantörsskulder		795 379	712 117
Skatteskulder		17 348	17 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	983 388	971 818
Summa kortfristiga skulder		<u>1 841 115</u>	<u>1 746 119</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 001 580</u>	<u>23 944 824</u> _{SE}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Runebergs årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1996 tillämpas linjär avskrivning, med 4% se nedan.

Omrubricering underhållslånepost avseende energibes. åtgärder skrivs av med 288.650 kr/år enligt ursprunglig avskrivningsplan.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25 år
Om- och tillbyggnader	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. *St*

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	6 501 420	6 373 908
Hysesintäkter lokaler	9 240	9 240
Hysesintäkter garage och p-platser	248 887	245 265
Hysesintäkter förråd	7 660	6 840
Övriga intäkter	8 550	19 915
Summa	<u>6 775 757</u>	<u>6 655 168</u> SE

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	713 033	556 147
Obligatorisk besiktningsskostnader	5 868	468 368
Reparationer	424 915	214 480
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	167 467	175 546
-Uppvärmning	1 274 536	1 320 262
-Vatten	299 488	361 051
-Sophämtning	259 529	285 488
Fastighetsavgift	203 679	197 639
Försäkring	65 702	60 083
Com Hem och Telenor	309 310	308 270
Snöröjning	11 759	38 115
Medlemsavgifter HSB	0	50 100
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	254 242	301 008
Möteskostnader samt fritidsverksamhet	8 200	12 127
Kontorsmaterial	5 019	2 829
Mobil och telekommunikation	5 248	4 987
Övrigt	35 574	6 160
Summa	<u>4 043 569</u>	<u>4 362 660</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	143 550	140 400
Sociala avgifter	33 672	32 036
Summa	<u>177 222</u>	<u>172 436</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 823 912	39 823 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 823 912	39 823 912
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 445 145	-21 478 036
Årets avskrivningar	-967 104	-967 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 412 249	-22 445 145
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 411 663</u>	<u>17 378 767</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	595 800	595 800
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 040 000	64 039 000
Taxeringsvärde mark	73 086 000	44 071 000
Summa	<u>154 126 000</u>	<u>108 110 000</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	579 726	579 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 726	579 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-579 726	-579 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 726	-579 726
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u> 

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 054 967	3 066 115
Skattekonto	1 316	1 330
Summa	<u>1 056 283</u>	<u>3 067 445</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Bevakningskostnader	2 843	2 708
Com hem	22 046	21 518
Telenor	55 125	56 095
Försäkringar	83 429	69 531
Summa	<u>163 443</u>	<u>149 852</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl avtal	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	3,59	2021-01-31	45 000	4 196 250
Stadshypotek	0,99	2024-09-01	0	4 500 000
Totalt			45 000	8 696 250

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 45 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 8 471 250 senare än 5 år efter balansdagen. *

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	20 195 000	20 195 000
	<u>20 195 000</u>	<u>20 195 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	25 108	25 377
Upplupna revisionsarvoden	12 800	12 400
Fjärrvärme	151 627	185 685
El	14 162	15 982
Arvode för styrelse och revisor	143 550	140 400
Upplupen arbetsgivaravgift	45 103	44 114
Förutbetalda hyror och avgifter	546 466	543 663
Övriga förutbetalda kostnader	44 572	4 198
Summa	<u>983 388</u>	<u>971 819</u> ^{fr}

Mölndal 2020-03-26

Thomas Johansson

Thomas Johansson

Bertil Levin
Bertil Levin

Boel Löfberg

Boel Löfberg

Christian Bozzao

Christian Bozzao

Harry Matsum

Harry Matsum

Agneta Pauli

Agneta Pauli

Jessica Wassén

Jessica Wassén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08.

Fiola Rexhepi
Fiola Rexhepi

Bo Revision AB
AV HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Lejdahl

Torbjörn Lejdahl
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runeberg i Mölndal, org.nr. 752000-0402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runeberg i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfälskning, 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 Runeberg i Mölndal 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.

Mölndal den 8 / 4 2020



Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torbjörn Lejdahl

Av föreningen vald revisor