

ÅRSREDOVISNING 2023





STYRELSEN FÖR HSB Brf Runstenen i Landskrona

Org. nr: 716439-3840

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 384 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boytta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.
Styrelsens kommentarer			
Föreningen har under många år ackumulerat positiva resultat och har haft en god avsättning till fond för ytter underhåll. Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.			
	Investeringssbehov 117 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet ainges per kvm total yta (boytta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
Styrelsens kommentarer			
Föreningen har sedan många år tillbaka en upprättad underhållsplan som revideras årligen utifrån det faktiska underhållsbehovet. Styrelsen budgeterar årligen för avsättning till fond för ytter underhåll i enlighet med planens rekommenderade avsättningsbehov samt eventuellt tillkommande underhållsbehov som har identifierats vid besiktningar av föreningens fastigheter och mark.			
	Skuldsättning 6342 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boytta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.
Styrelsens kommentarer			
Föreningen har en god likviditet och ser i nuläget inget kommande behov av att öka skuldsättningen i någon avsevärd omfattning för att finansiera planerat underhåll. Styrelsen kommer att värdera planerat underhåll ansvarsfullt och utgår ifrån principen att underhåll ska vara baserat på byggnadernas tillstånd och endast utföras i relation till verkligt behov.			
	Räntekänslighet 7,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skuldrerna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.
Styrelsens kommentarer			
Styrelsen har tillämpat principen om att ha föreningens lån uppdelat i fyra poster, med räntan bunden på olika löptider. Detta minskar risken för kraftiga höjningar av årsavgifter under ett enskilt år. En del av föreningens lån omsätts under år 2025, en annan del under år 2026, en tredje del under år 2027 och den fjärde delen under år 2024 (bunden på ett år med relativt hög räntesats redan). Styrelsen förväntar sig en högre räntesats, framförallt på lån som omsätts under 2025 och 2026, detta kommer tas i beaktande i kommande budget.			

	Energikostnad 58 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	-----------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalet baseras på de energikostnader som belastar föreningens ekonomi, för Brf Runstenen är det endast vatten och avlopp. Kostnader för värme och hushållsel tillkommer för boende.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehålls med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld

	Årsavgift 854 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2024 i förhållande till nuvarande driftkostnader, förväntat underhållsbehov samt för att motverka större effekter vid kommande omsättning av lån. Styrelsen kommer att följa ränteutvecklingen och den allmänna inflationen och även för kommande år ta detta i full beaktan vid budgetarbetet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrätskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Runstenen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Valkyrian 1 med adress Bredablick 1-52, vilken innehåller 50 lägenheter med en total yta av 4 426 kvadratmeter samt 45 garage.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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

Föreningens senaste stadgar HSB normalstadgar 2011 version 5 har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-25.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.

Styrelsens sammansättning under året	Vald år
Ordförande	Ronny Sandberg
Sekreterare	Lennart Kolmodin
Ledamot	Per-Åge Thylén
Ledamot	Madeleine Berlin Andersson
Ledamot	Bengt Rosengren
Utsedd av HSB	Marika Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Kolmodin och Bengt Rosengren. Per-Åge Thylén valde att avgå vid årsskiftet 2023-24, eftersom familjen sålt sin lägenhet och flyttar från området.

Firmatecknare har varit Ronny Sandberg, Per-Åge Thylén, Madeleine Berlin Andersson samt Bengt Rosengren, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ronny Sandberg med Lennart Kolmodin som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 möten, inklusive konstituerande möte.

Valberedningen har varit Nina Sandberg, sammankallande, och Reidar Karlsen.

Revisorer har under året varit Pontus Ridderstedt, vald av föreningen, samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Josefina Persdotter Thylén fram till i maj, därefter har föreningen skrivit avtal om en tjänst som omfattar teknisk förvaltning av HSB Landskrona. Kontraktet gäller även under 2024.

Vicevärdssarvoden har under året uppgått till 16 665 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 53 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen i oktober.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen med utgångspunkt av besiktningsresultatet. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Nödvändiga reparationer/underhåll har utförts löpande under året.

Under året har en rad fönster och altandörrar i området befunnits vara i dåligt skick. Det rör sig om totalt 33 enheter som byts ut till en kostnad av 494 000 kronor. Minst nio till måste åtgärdas.

Internet via fiberkabel har installerats under året. De förhållandeviis omfattande arbetena avslutades under försommaren. Avtalet med Telia gäller i sju år. Kostnad 1,1 miljoner kronor för fiberinstallationen samt cirka 70 000 kronor för abonnemanget som aktiverades under sommaren. Avtalet med Comhem avslutades vid årets slut.

Under året uppdaterades områdets energideklaration, vilket lagen kräver. Kostnad 75 000 kronor.

Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose medlemmarnas önskemål, trivsel och hållbarhet i den mån det går att utföra.

Under året har två städdagar anordnats, vår samt höst, då föreningen serverade korv med tillbehör och fika till deltagarna.

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna gjordes för 2023 med 2,0 procent.

Årsavgifterna för 2023 uppgick till i genomsnitt 853,5 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

I slutet av maj placerades ett av föreningens fyra lån på 7,4 miljoner kronor om. Tidigare räntesats var 1,16 procent. Nu blev nivån 4,49 procent efter att föreningen tagit in anbud från flera långivare genom HSB Landskrona. Detta eftersom en förändrad ekonomisk verklighet gjort att Riksbanken på kort tid kraftigt höjt sin styrränta.

Förändringen fick styrelsen att besluta om en höjning av avgifterna på 9 procent, för att täcka kostnaderna och säkra föreningens ekonomi.

En hög inflation och en orolig omvärld har gjort att kostnaderna stiger och fortsätter göra det, enligt prognoserna. Det gäller bland annat kostnaderna för vatten och avlopp, fastighetsförsäkring och fastighetsskatt.

Föreningen behöver dessutom säkra avsättningar till framtida underhåll.

Styrelsen har därför beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6,0 procent från 2024-01-01.

Årsavgifterna för 2024 kommer att uppgå till i genomsnitt 944 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under året sett över föreningens olika service- och förvaltningsavtal, med syfte att minska våra fasta kostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 077 472 kronor.

Under året har föreningen amorterat 372 656 kronor.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna, underhållsbehov samt avskrivningarna på föreningens byggnader. Du som medlem bör följa styrelsens direktiv för positiv utveckling när det gäller sådant som noggrann sopsortering, spara på vatten, hålla god ordning och vara allmänt rädd om vår förening.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 69. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68, varav 51 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 790	3 563	3 504	3 478	3 442
Resultat efter avskrivningar	1 045	-2 109	1 452	-21	1 523
Årets resultat	542	-2 433	1 141	-401	1 086
Eget kapital	14 658	14 116	16 549	15 408	15 809
Balansomslutning	43 433	43 261	45 823	45 042	45 678
Soliditet (%)	34	33	36	34	35
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	854	801	789	782	774
Fond för ytter underhåll	2 679	5 199	4 310	4 842	4 109
Sparande kr/kvm	384	276	378	319	369
Investeringsbehov kr/kvm	117	159	144	148	144
Skuldsättning kr/total yta	6 342	6 427	6 504	6 575	6 650
Skuldsättning kr/boytा	6 342	6 427	6 504	6 575	6 650
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8	9
**Energikostnad kr/kvm	58	57	62	58	48
Årsavgift/totala intäkter (%)	99	99	99	99	100

*Ingår vatten och renhållning

**Tillkommer värme och hushållsel

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 990	5 198 777	6 505 437	-2 432 802	14 116 402
Disposition av föregående års resultat:		-2 520 241	87 439	2 432 802	0
Årets resultat				542 006	542 006
Belopp vid årets utgång	4 844 990	2 678 536	6 592 876	542 006	14 658 408

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstdel (kronor):

balanserad vinst	6 592 874
årets vinst	542 006
	7 134 880

disponeras så att

Uttag ur fond för ytter underhåll, motsvarar årets kostnad	-719 272
Överföring till fond för ytter underhåll, enligt underhållsplans	818 069
Överföring till fond för ytter underhåll, utöver underhållsplans i ny räkning överföres	0
	7 036 083
	7 134 880

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 789 838	3 563 006
Övriga rörelseintäkter	3	28 605	7 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 818 443	3 570 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 957 900	-4 941 666
Övriga externa kostnader	5	-282 527	-188 539
Personalkostnader	6	-93 461	-129 283
Avskrivningar		-439 126	-420 555
Summa rörelsekostnader		-2 773 014	-5 680 043
Rörelseresultat		1 045 429	-2 109 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 542	10 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-508 965	-334 211
Summa finansiella poster		-503 423	-323 419
Resultat efter finansiella poster		542 006	-2 432 802
Resultat före skatt		542 006	-2 432 802
Årets resultat		542 006	-2 432 802

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	41 141 646	40 466 509
Summa materiella anläggningstillgångar		41 141 646	40 466 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 142 146	40 467 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	1 700 306	2 735 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 878	58 187
Summa kortfristiga fordringar		1 791 184	2 793 711

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0

Summa omsättningstillgångar

2 291 184 **2 793 711**

SUMMA TILLGÅNGAR

43 433 330 **43 260 720**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 844 990	4 844 990
Fond för yttra underhåll	2 678 536	5 198 777
Summa bundet eget kapital	7 523 526	10 043 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 592 874	6 505 436
Årets resultat	542 006	-2 432 802
Summa fritt eget kapital	7 134 880	4 072 634
Summa eget kapital	14 658 406	14 116 401

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 584 816	20 797 472
Summa långfristiga skulder		20 584 816	20 797 472

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 492 656	7 652 656
Leverantörsskulder		71 480	170 291
Skatteskulder		91 952	129 415
Övriga skulder	15	0	31 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534 020	363 123
Summa kortfristiga skulder		8 190 108	8 346 847

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 433 330

43 260 720

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
-2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	542 006	-2 432 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	439 126	420 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	981 132	-2 012 247

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-21 611	4 595
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 691	1 215
Förändring av leverantörsskulder	-98 811	123 309
Förändring av kortfristiga skulder	102 071	89 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 090	-1 793 723

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 114 263	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 114 263	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-372 656	-342 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 656	-342 656

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	-556 829	-2 136 379
Likvida medel vid årets början	2 732 982	4 869 361
Likvida medel vid årets slut	2 176 153	2 732 982

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	109-120 År
Inventarier:	5 År

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 9 287 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2023.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 564 796 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Årsavgifter bostäder	3 780 390	3 546 612
Överlåtelseavgift	1 313	3 624
Pantförskrivningsavgift	0	4 802
Hyresintäkter garage, ej moms	8 136	7 968
	3 789 839	3 563 006

*Ingår vatten och renhållning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 703	7 663
Öresavrundning	-4	-9
Erhållna bidrag	23 906	0
	28 605	7 654

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, Grundavtal	123 390	118 580
Serviceavtal	7 466	0
Reparationer, bostäder	173 396	698 331
Planerat UH bostäder	719 272	3 232 241
Elavgifter för drivkraft och belysning	69 554	52 993
Vatten	186 283	200 784
Sophämtning	87 839	74 610
Fastighetsförsäkringar	51 620	48 535
Kabel-TV	35 137	25 968
Fastighetsskatt	464 340	443 701
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	39 605	38 398
Bevakningskostnader	0	7 525
	1 957 902	4 941 666

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 861	3 668
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	3 646
Telefon	1 646	519
Datakommunikation	73 995	0
Postbefordran	96	67
Revisionsarvoden	11 900	10 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	110 616	103 125
Överlåtelseavgift	1 312	3 623
Pantförskrivningsavgift	525	2 896
Övriga förvaltningskostnader	5 369	0
Konsultarvoden	181	544
Bankkostnader	2 920	2 120
Föreningsstämma/styrelsemöte	7 159	2 224
Föreningsverksamhet	3 383	21 801
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 391	2 400
Lämnade bidrag och gåvor	540	1 500
Kontorsmateriel och trycksaker	1 337	201
Hyra av anläggningstillgångar	6 268	6 572
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
Avtal vicevärdssuppdrag	27 427	0
	282 526	188 542

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	2 000	2 000
Vicevärdssarvode	16 665	43 508
Styrelsearvode	53 500	56 500
Sociala avgifter	21 296	27 275
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	93 461	129 283

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	2 401	2 985
Skatefria ränteintäkter	244	10
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 897	7 797
	5 542	10 792

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankskulder	508 253	334 211
Kostnadsränta för skatter och avgifter	712	0
	508 965	334 211

Not 9 Byggnader och mark

Investering i fiberinstallation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 831 969	44 831 969
Inköp	1 114 263	
Mark	2 196 000	2 196 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 142 232	47 027 969
Ingående avskrivningar	-6 561 460	-6 140 905
Årets avskrivningar	-439 126	-420 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 000 586	-6 561 460
Utgående redovisat värde	41 141 646	40 466 509
Taxeringsvärdet byggnader	45 949 000	45 949 000
Taxeringsvärdet mark	30 785 000	30 785 000
76 734 000	76 734 000	

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet <i>(varav i eget förvar)</i>	42 697 500	42 697 500 <i>(0)</i>
42 697 500	42 697 500	

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 153	2 542
Avräkningskonto HSB	1 676 153	2 732 982
1 700 306	2 735 524	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkring	58 981	51 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 000	6 567
Upplupna ränteintäkter	2 897	0
90 878	58 187	

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

7 492 656 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därfor som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden blir 372 656 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26 214 192 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 492 656	7 652 656
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 584 816	20 797 472
28 077 472	28 450 128	

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	17 649
Lagstadgade sociala avgifter	0	13 713
0	31 362	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	349 015	298 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 049	18 543
Upplupna räntekostnader	68 025	46 362
Upplupna arvoden	53 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	15 431	0
534 020	363 124	

Landskrona

Ronny Sandberg
Ordförande

Lennart Kolmodin

Bengt Rosengren

Madeleine Berlin-Andersson

Marika Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Ridderstedt
av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511741633

Dokument

Digital ÅR 716439-3840 HSB Brf Runstenen i Landskrona
2023-01-01-2023-12-31
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-02-28 12:15:01 CET (+0100) av Natalie Mitic (NM)
Färdigställt 2024-03-19 08:34:25 CET (+0100)

Initierare

Natalie Mitic (NM)
HSB Landskrona
natalie.mitic@hsb.se
+46760049936

Signerare

Marika Andersson (MA)
HSB Brf Runstenen
marika.c.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"MARIKA ANDERSSON"
Signerade 2024-03-06 10:39:17 CET (+0100)

Madeleine Berlin-Andersson (MB)
HSB Brf Runstenen
madeleine.berlin@telia.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var "Brita C Madeleine Berlin Andersson"
Signerade 2024-02-28 12:18:12 CET (+0100)

Lennart Kolmodin (LK)
HSB Brf Runstenen
lennart.kol@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"LENNART KOLMODIN"
Signerade 2024-02-28 12:15:56 CET (+0100)

Bengt Rosengren (BR)
HSB Brf Runstenen
bengtrosengren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"Bengt Göran Rosengren"
Signerade 2024-02-28 12:21:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511741633

Ronny Sandberg (RS)
HSB Brf Runstenen
ronny@glumslov.net



*Namnet som returnerades från svenska BankID var
"RONNY SANDBERG"*
Signerade 2024-02-28 12:18:34 CET (+0100)

Pontus Ridderstedt (PR)
HSB Brf Runstenen
kyrkolycke@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenska BankID var
"PONTUS RIDDERSTEDT"*
Signerade 2024-03-18 17:51:52 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
BoRevision
carl.fagergren@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenska BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"*
Signerade 2024-03-19 08:34:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrite. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrite. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivas ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrite. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrite även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrite.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runstenen i Landskrona, org.nr. 716439-3840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

Övrig information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisor 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 granskningssättgärder 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 en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningssättgärder 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iaktagelser 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 förfatningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämmans disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innehåller 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Ridderstedt
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512570839

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Runstenen i Landskrona

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-11 09:53:57 CET (+0100) av Natalie

Mitic (NM)

Färdigställt 2024-03-19 08:34:01 CET (+0100)

Initierare

Natalie Mitic (NM)

HSB Landskrona

natalie.mitic@hsb.se

+46760049936

Signerare

Pontus Ridderstedt (PR)

Identifierad med svenskt BankID som "PONTUS RIDDERSTEDT"

HSB Brf Runstenen

kyrkolycke@gmail.com

Signerade 2024-03-18 10:18:05 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)

Identifierad med svenskt BankID som "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"

BoRevision

carl.fagergren@borevision.se

Signerade 2024-03-19 08:34:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrite. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrite. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivas ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrite. För en bekvämlighet tillhandahåller Scrite även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrite.com/verify>



Anteckningar

Anteckningar

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

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

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

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor