

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

Runan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runan i Helsingborg, 716406-7659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1979 och föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheterna Flintan 2, 3 och 4 i vilka man upplåter lägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla med adress: Bärnstensgatan 2-32.

Inflyttning skedde under åren 1979-81. Föreningen har 374 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 27 854 m² samt 14 smålokaler om totalt 80 m², 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum.

Föreningen har 300 garage varav 32 platser hyrs av Brf Sköldmön, 56 parkeringsplatser för besökande, 4 parkeringsplatser för företagsbilar, 7 husvagnsplatser, 15 cykelboxar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök 186 st,
3 rum och kök 154 st
4 rum och kök 34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har med Anticimex gällande brandskydd, trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador).

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med besiktningen till underhållsplanen 21-07-29.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Renovering av garage (pågår hela 2022)
- Målat och justerat alla utvändiga dörrar.
- Renovering tvättstugor i Bärnstensgatan 14 och 20.
- Byte av tvättmaskin i Bärnstensgatan 32
- Digital passage till övernattningsrum och samlingslokal

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Fortsatt renovering av garagehusen med att solceller och laddboxar installeras.
- Uppställningsplatser för permobiler med möjlighet att ladda (2 platser per garagebyggnad)
- Nytt passersystem i garagehusen.
- Utbyte till grå cembritskivor på södra fasader (ingår i garagerenoveringsprojektet)
- Stambyte om c:a 8 år (inklusive badrumsrenovering)

Ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter under året och från och med 2022-01-01 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 2%.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 2 500 000 kr lägre än föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren. Driftkostnaderna är ca 1 000 000 kr högre än föregående år och beror på ökade kostnader för löpande underhåll.

Räntekostnaderna är ca 183 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor och att föreningen gjort stora amorteringar.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 5 481 795 kr, jämfört 6 386 202 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Vid årets ingång hade föreningen 12 595 168 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 10 534 014 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 genom poströstning.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Christer Borg, ordförande
Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande
Jashar Berisha
Mats Jönsson
Johanna Magnusson

Revisor har varit Sture Eriksson med Börje Hising som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Allan Arthursson (sammankallande) och Erland Andersson.

Information och medlemsaktiviteter:

Information till medlemmar har skett via Runskriften, hemsida, Facebook och elektroniska informationstavlor.

Under pågående garagerenovering har föreningen tillfälliga p-platser på gården.

Föreningen har som mål för sin verksamhet att ha stabila avgifter på lång sikt.

Målen kommer att omsättas i handling genom:

- Översyn av samtliga avtal
- Arbeta aktivt med planerat underhåll
- Arbeta med driftoptimering
- Arbeta med prognoser och simulering
- Översyn av betalningsströmmar

Föreningen undersöker möjligheten till solfångare för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 35 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 476 stycken och vid räkenskapsårets slut 470 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	22 436	22 493	22 299	22 073
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 195	4 514	6 051	2 533
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	5 482	6 386	5 539	6 139
Soliditet (%)	48	45	42	38
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	114	114	113	116
Årsavgift (kr/kvm)	767	767	759	752
Drift (kr/kvm)	350	313	333	296
Lån (kr/kvm)	2 509	2 622	2 737	2 847

Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 288	18 930	17 341	15 905
Räntekänslighet	3,3%	3,4%	3,6%	3,8%

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4 %
4	4 - 7%
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 131 100		5 888 309	45 915 606	4 514 263
Disposition enligt stämmobeslut				4 514 263	-4 514 263
Till fond för yttre underhåll			1 418 000	-1 418 000	
Från fond för yttre underhåll*			-704 398	704 398	
Årets resultat					6 195 397
Vid årets slut	6 131 100		6 601 911	49 716 267	6 195 397

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	6 195 397	4 514 263
Från fond för yttre underhåll*	704 398	3 221 939
Till fond för yttre underhåll**	-1 418 000	-1 350 000
Resultat efter disposition av underhåll	5 481 795	6 386 202

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	49 716 267
Årets resultat	6 195 397
Balanseras i ny räkning	55 911 664

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		22 436 392	22 492 595
Övriga rörelseintäkter		19 873	290 939
Summa rörelsens intäkter		22 456 265	22 783 534
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-9 722 779	-8 728 265
Planerat underhåll		-704 398	-3 221 939
Övriga externa kostnader	3	-637 963	-666 485
Personalkostnader och arvoden	4	-363 754	-294 740
Avskrivningar		-4 006 186	-4 341 605
Summa rörelsens kostnader		-15 435 080	-17 253 034
Rörelseresultat		7 021 185	5 530 500
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 559	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 347	-1 017 937
Summa finansiella poster		-825 788	-1 016 237
Resultat efter finansiella poster		6 195 397	4 514 263
Årets resultat		6 195 397	4 514 263

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	121 019 086	125 025 273
Pågående nyanläggningar		11 546 524	906 937
Summa materiella anläggningstillgångar		132 565 610	125 932 210
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		132 566 110	125 932 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 447	81 904
Övriga fordringar	7	379 359	95 624
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		10 534 014	12 595 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	644 071	539 666
Summa kortfristiga fordringar		11 604 891	13 312 362
Summa omsättningstillgångar		11 604 891	13 312 362
SUMMA TILLGÅNGAR		144 171 001	139 245 072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		6 601 911	5 888 309
Summa bundet eget kapital		12 733 011	12 019 409
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		49 716 267	45 915 608
Årets resultat		6 195 397	4 514 263
Summa fritt eget kapital		55 911 664	50 429 871
Summa eget kapital		68 644 675	62 449 280
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	58 543 750	65 742 038
Summa långfristiga skulder		58 543 750	65 742 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 348 288	7 295 000
Leverantörsskulder		3 524 201	1 457 727
Aktuella skatteskulder		64 424	63 389
Övriga skulder	10	126 997	151 062
Fond för inre underhåll		19 400	19 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 899 266	2 067 176
Summa kortfristiga skulder		16 982 576	11 053 754
Summa skulder		75 526 326	76 795 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 171 001	139 245 072

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,51
-Inventarier, verktyg och installationer	-

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 19 842 394 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 375 468	21 375 468
Hyror	1 237 909	1 187 386
Hyresbortfall	-176 985	-70 259
	<u>22 436 392</u>	<u>22 492 595</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	19 873	290 939
	<u>19 873</u>	<u>290 939</u>
Summa	22 456 265	22 783 534

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	2 569 206	2 358 178
Vatten	906 736	825 505
Renhållning	397 246	347 058
Löpande underhåll	1 831 839	1 070 404
Fastighetsservice	2 208 055	2 176 164
Fastighetsförsäkring	462 741	525 884
Kommunikation	554 083	658 523
Vicevärdstjänst	132 438	117 334
Fastighetsavgift-skatt	660 435	649 215
Summa	9 722 779	8 728 265

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2021 uppgår till 1 459 kr. För Brf Runan beräknas fastighetsavgiften på maxbeloppet. Föreningen betalar fastighetsskatt för parkeringshuset, fastighetsskatten uppgår till 1 % av taxeringsvärdet. För info om taxeringsvärdet se Not 7.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial	216	419
Förvaltningskostnader	486 974	398 941
Lagsökningskostnader	9 832	9 022
Arvode extern revisor	25 375	24 093
Medlemsavgifter	115 566	234 010
Summa	637 963	666 485

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lön	78 726	10 260
Styrelsearvoden	204 600	200 396
Ersättning utöver styrelsearbete	3 040	23 370
Föreningsvald revisor	15 208	15 228
Övriga arvoden	8 000	8 000
Sociala kostnader	54 180	37 486
Summa	363 754	294 740
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 277 913	170 868 289
Årets investeringar entrepertier	-	2 409 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 277 913	173 277 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 544 761	-46 203 156
Årets avskrivningar	-4 006 186	-4 341 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 550 947	-50 544 761
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	121 019 086	125 025 272
varav byggnader	118 726 966	122 733 153
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I byggnader ingår om- och tillbyggnader såsom fasadrenovering 2003, garage, sophus/soprum 1992, hissar 2006-2008, ventilation 2012, EU-anpassade lekplatser 2002, takomläggning 2005, ombyggnad av parkeringsplatser år 2007 samt fönster, balkonger och fasader 2016.

Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	906 937	2 514 099
Årets anskaffningar entrepertier (kreditfaktura)	-	-104 475
Årets anskaffningar P-hus	10 639 587	906 937
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-2 409 624
Vid årets slut	11 546 524	906 937

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	213 000 000	76 000 000	289 000 000
Hyreshus lokaler	3 677 000	7 800 000	11 477 000
Summa	216 677 000	83 800 000	300 477 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	54 287	95 624
Moms garage externa hyresgäster	325 072	-
Summa	379 359	95 624

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	414 430	396 588
Riksbyggen	-	143 078
Tele2	163 488	-
Anticimex	66 153	-
Summa	644 071	539 666

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,050%	2023-03-30	2023-03-30	12 475 000	12 775 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	2 450 000	2 570 000
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	4 235 000	4 495 000
Stadshypotek	1,78%	2022-06-01	2022-06-01	6 278 288	6 798 288
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	2025-12-30	8 000 000	8 300 000
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	6 960 000	7 300 000
Stadshypotek	0,75%	2025-07-30	2025-07-30	7 800 000	8 200 000
Stadshypotek	1,05%	2024-03-30	2024-03-30	3 121 000	3 281 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	4 979 000	5 139 000
Stadshypotek	0,95%	2028-06-30	2028-06-30	9 543 750	9 943 750
Stadshypotek	0,82%	2026-06-01	2026-06-01	4 050 000	4 235 000
Summa				69 892 038	73 037 038
varav kortfristig del				11 348 288	7 295 000
varav långfristig del				58 543 750	65 742 038

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 53 592 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	94 210 000	94 210 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 210 000	94 210 000

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms garage externa hyresgäster	-	45 562
Förvaltade medel, taggar motionslokal	50 097	42 900
Deposition fjärrkontroller garage	76 900	62 600
Summa	126 997	151 062

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvode BoRevision AB	25 000	24 000
Räntekostnader lån	43 121	34 017
Förutbetalda avgifter och hyror	1 831 145	2 009 159
Summa	1 899 266	2 067 176

Digitala underskrifter

Årsredovisningen signeras digitalt.

Helsingborg

Christer Borg

Marianne Berg Rasmussen

Johanna Magnusson

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt dag som ovan

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466726032

Dokument

178 Runan sign ÅR 2021.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-04-07 08:27:14 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-08 15:11:26 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Christer Borg (CB)

178ordforande@flintan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BORG"

Signerade 2022-04-07 09:36:49 CEST (+0200)

Marianne Berg Rasmussen (MBR)

mariannebergasmussen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE BERG RASMUSSEN"

Signerade 2022-04-07 10:24:43 CEST (+0200)

Mats Jönsson (MJ)

mjo.jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mats-Åke Jönsson"

Signerade 2022-04-08 13:13:35 CEST (+0200)

Jashar Berisha (JB)

jasharb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JASHAR BERISHA"

Signerade 2022-04-07 09:43:41 CEST (+0200)

Johanna Magnusson (JM)

johannamagnusson@yahoo.com

Sture Eriksson (SE)

strule.e@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557466726032



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA MAGNUSSON"
Signerade 2022-04-08 04:16:49 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIKSSON"
Signerade 2022-04-07 09:25:00 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-04-08 15:11:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. 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 skrivs 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runan i Helsingborg, org.nr. 716406-7659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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, 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 Runan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557466726234

Dokument

178 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-04-07 08:29:10 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-08 15:10:33 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Sture Eriksson (SE)

strule.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STURE ERIKSSON"

Signerade 2022-04-07 09:26:04 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-04-08 15:10:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. 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 skrivs 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne