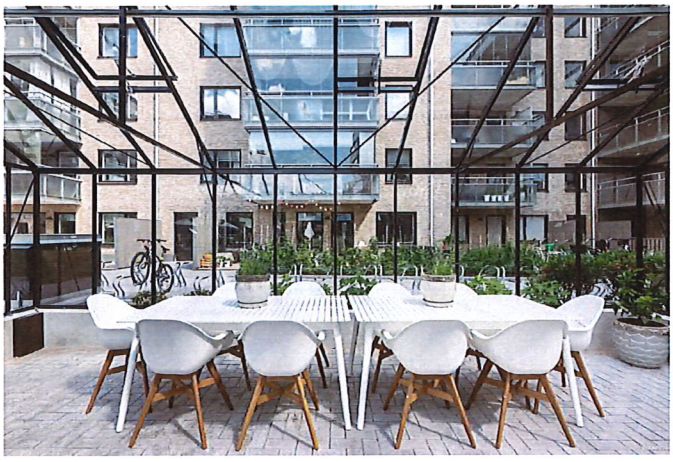

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Runan i Helsingborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och ventilation.

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 de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 m^2 samt 14 smålokaler om totalt 80 m^2, 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum.

Föreningen har 300 garageplatser varav 6 är permobilplatser och 28 är elbilsplatser och 32 platser av dessa hyrs av Brf Sköldmön, Föreningen har även 46 parkeringsplatser för besökande, 14 parkeringsplatser för uthyrning, 7 husvagnsplatser, 12 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.

Under året har följande större åtgärder utförts:
-Renovering garagebyggnader
-Bytt skivmaterial på södergavlarna
-Stamspolning
-Solceller på garagen

Besiktning av skyddsrum har gjorts under året. Kameraövervakning i miljöhus och garage.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:
-Återställning utemiljön
-Ny papp på tak till bostadshusen
-Ventilation
-Stambyte planeras genomföras om ca 7 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs.
Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

Ekonomi

Föreningen har haft höjde avgiften senast 2022-01-01 med 2 % och från och med 2023-01-01 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 3%.

Kostnaden för planerat underhåll är något högre än föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.
Driftkostnaderna är ca 478 000 kr högre än föregående år och beror framför allt på ökade kostnader för löpande underhåll.

Räntekostnaderna är ca 171 000 kr högre än föregående år och beror på högre marknadsräntor och att föreningen tagit upp nya lån.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 5 832 042 kr, jämfört 5 481 795 kr föregående år.
Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.
Vid årets ingång hade föreningen 4 438 734 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 10 534 014 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Ledamöter:
Christer Borg, ordförande
Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande
Jashar Berisha
Mats Jönsson
Johanna Magnusson

Suppleanter:
Ingemar Olsson
Jeanette Ohlsson

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 Fredrik Nordfors Dahl (sammankallande) och Daria Barmouk.

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 driftsoptimering
- Arbeta med prognoser och simulering
- Översyn av betalningsströmmar

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 24 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 470 stycken och vid räkenskapsårets slut 465 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	*2021*	*2020*	*2019*
Nettoomsättning (tkr)	22 804	22 436	22 493	22 299
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 517	6 195	4 514	6 051
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	5 832	5 482	6 386	5 539
Soliditet (%)	46	48	45	42
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	121	114	114	113
Årsavgift (kr/kvm)	782	767	767	759
Drift (kr/kvm)	333	350	313	333
Lån (kr/kvm)	2 987	2 509	2 622	2 737
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	24 277	21 288	18 930	17 341
Räntekänslighet	3,8%	3,3%	3,4%	3,6%

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

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	6 131 100		6 601 911	49 716 267	6 195 397
Disposition enligt stämmobeslut				6 195 397	-6 195 397
Till fond för yttre underhåll			1 675 000	-1 675 000	
Från fond för yttre underhåll*			-989 548	989 548	
Årets resultat					6 517 494
Vid årets slut	**6 131 100**		**7 287 363**	**55 226 212**	**6 517 494**

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	6 517 494	6 195 397
Från fond för yttre underhåll*	989 548	704 398
Till fond för yttre underhåll**	-1 675 000	-1 418 000
Resultat efter disposition av underhåll	**5 832 042**	**5 481 795**

* 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	55 226 212
Årets resultat	6 517 494
Balanseras i ny räkning	**61 743 706**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		22 804 263	22 436 392
Övriga rörelseintäkter		118 170	19 873
Summa rörelsens intäkter		22 922 433	22 456 265
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-9 272 693	-9 722 779
Planerat underhåll		-989 548	-704 398
Övriga externa kostnader	*3*	-756 240	-637 963
Personalkostnader och arvoden	*4*	-385 914	-363 754
Avskrivningar		-4 006 186	-4 006 186
Summa rörelsens kostnader		-15 410 581	-15 435 080
Rörelseresultat		**7 511 852**	**7 021 185**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 075	9 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 433	-835 347
Summa finansiella poster		-994 358	-825 788
Resultat efter finansiella poster		**6 517 494**	**6 195 397**
Årets resultat		**6 517 494**	**6 195 397**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	117 012 900	121 019 086
Pågående nyanläggningar		41 047 999	11 546 524
Summa materiella anläggningstillgångar		158 060 899	132 565 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*6*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**158 061 399**	**132 566 110**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		44 583	47 447
Övriga fordringar	*7*	1 402 024	379 359
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 438 734	10 534 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	683 948	644 071
Summa kortfristiga fordringar		6 569 289	11 604 891
Summa omsättningstillgångar		**6 569 289**	**11 604 891**
SUMMA TILLGÅNGAR		**164 630 688**	**144 171 001**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 287 363	6 601 911
Summa bundet eget kapital		13 418 463	12 733 011
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		55 226 212	49 716 267
Årets resultat		6 517 494	6 195 397
Summa fritt eget kapital		61 743 706	55 911 664
Summa eget kapital		**75 162 169**	**68 644 675**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	58 085 000	58 543 750
Summa långfristiga skulder		58 085 000	58 543 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 115 000	11 348 288
Leverantörsskulder		3 564 302	3 524 201
Aktuella skatteskulder		20 685	64 424
Övriga skulder	*10*	65 196	126 997
Fond för inre underhåll		19 400	19 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	2 598 936	1 899 266
Summa kortfristiga skulder		31 383 519	16 982 576
Summa skulder		**89 468 519**	**75 526 326**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**164 630 688**	**144 171 001**

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
-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 fastställla storleken på en eventuell nedskrivning.

Transaktion 09222115557490350100 Signerat CB, MBR, MJ, JB, JM, SE, AC

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 803 616	21 375 468
Hyror	1 476 901	1 237 909
Hyresbortfall	-476 254	-176 985
	22 804 263	22 436 392
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	118 170	19 873
	118 170	19 873
Summa	**22 922 433**	**22 456 265**

Not 2 Drift

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Energi	2 417 264	2 569 206
Vatten	946 085	906 736
Renhållning	398 525	397 246
Löpande underhåll	1 354 258	1 831 839
Fastighetsservice	2 210 887	2 208 055
Fastighetsförsäkring	548 850	462 741
Kommunikation	721 519	554 083
Vicevärdstjänst	-	132 438
Fastighetsavgift-skatt	675 305	660 435
Summa	**9 272 693**	**9 722 779**

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 2022 uppgår till 1 519 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

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Kontorsmaterial	756	216
Förvaltningskostnader	474 992	484 449
Lagsökningskostnader	10 715	9 832
Konsultkostnader	-	2 525
Arvode extern revisor	28 125	25 375
Medlemsavgifter	241 652	115 566
Summa	**756 240**	**637 963**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Lön	68 940	78 726
Styrelsearvoden	232 880	204 600
Ersättning utöver styrelsearbete	-	3 040
Föreningsvald revisor	15 833	15 208
Övriga arvoden	7 998	8 000
Sociala kostnader	60 263	54 180
Summa	**385 914**	**363 754**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	*200*	*200*

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 277 913	173 277 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 277 913	173 277 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 550 948	-50 544 761
Årets avskrivningar	-4 006 186	-4 006 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 557 134	-54 550 947
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	**117 012 899**	**121 019 086**
varav byggnader	114 720 780	118 726 966
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

	2022-12-31	*2021-12-31*
Vid årets början	11 546 524	906 937
Årets anskaffningar P-hus	29 501 475	10 639 587
Vid årets slut	**41 047 999**	**11 546 524**

P-huset beräknas vara klart under 2023 och beräknad kostnad är ca 45 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	244 000 000	83 000 000	**327 000 000**
Hyreshus lokaler	4 120 000	6 600 000	**10 720 000**
Summa	248 120 000	89 600 000	**337 720 000**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	*2021-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Skattekonto	374 658	54 287
Moms garage externa hyresgäster	1 057 736	325 072
Summa	**1 432 394**	**379 359**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Försäkring	451 442	414 430
Tele2	164 236	163 488
Anticimex	68 270	66 153
Summa	**683 948**	**644 071**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Stadshypotek	1,050%	2023-03-30	2023-03-30	12 175 000	12 475 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	-	2 450 000
Stadshypotek	1,29%	2027-01-30	2027-01-30	14 718 750	-
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	3 975 000	4 235 000
Stadshypotek	1,78%	2022-06-01	2022-06-01	-	6 278 288
Stadshypotek	3,59%	2027-09-01	2027-09-01	9 937 500	-
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	2025-12-30	7 600 000	8 000 000
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	6 620 000	6 960 000
Stadshypotek	0,75%	2025-07-30	2025-07-30	7 400 000	7 800 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	2 961 000	3 121 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	4 819 000	4 979 000
Stadshypotek	0,95%	2028-06-30	2028-06-30	9 143 750	9 543 750
Stadshypotek	0,82%	2026-06-01	2026-06-01	3 850 000	4 050 000
Summa				**83 200 000**	**69 892 038**
varav kortfristig del				25 115 000	11 348 288
varav långfristig del				58 085 000	58 543 750

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 66 975 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	*2021-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	94 210 000	94 210 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**94 210 000**	**94 210 000**

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	8 559	-
Avräkning sociala avgifter	8 040	-
Förvaltade medel, taggar motionslokal	35 500	50 097
Deposition fjärrkontroller garage	13 097	76 900
Summa	**65 196**	**126 997**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Energiavgifter	357 380	-
Arvode BoRevision AB	27 000	25 000
Räntekostnader lån	101 203	43 121
Förutbetalda avgifter och hyror	2 113 353	1 831 145
Summa	**2 598 936**	**1 899 266**

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 09222115557490350100

Dokument

178 Runan årsredovisning 2022.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-04-04 19:51:57 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-04-06 10:10:33 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 2023-04-04 20:18:43 CEST (+0200)

Marianne Berg Rasmussen (MBR)
mariannebergrasmussen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE BERG RASMUSSEN"
Signerade 2023-04-04 22:29:47 CEST (+0200)

Mats Jönsson (MJ)
mjo.jonsson@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats-Åke Jönsson"
Signerade 2023-04-05 17:06:47 CEST (+0200)

Jashar Berisha (JB)
jasharb@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JASHAR BERISHA"
Signerade 2023-04-05 07:31:21 CEST (+0200)

Johanna Magnusson (JM)
johannamagnusson@yahoo.com

Sture Eriksson (SE)
strule.e@gmail.com

Verifikat

Transaktion 09222115557490350100

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA MAGNUSSON"
Signerade 2023-04-05 06:56:02 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STURE ERIKSSON"
Signerade 2023-04-05 11:08:50 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-06 10:10:33 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

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 2022.

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 2022 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runan i Helsingborg för räkenskapsåret 2022 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 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490350264

Dokument

178 revberättelse 22.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-04-04 19:59:17 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-04-06 10:10:06 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 2023-04-05 11:10:00 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-06 10:10:06 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

ORDLISTA

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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

Fond för yttre 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne