

ÅRSREDOVISNING 2018

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 ansvarar 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 vardagar mellan klockan 12–14 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 vattensador) och överlåtelsebesiktningar.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med besiktningen till underhållsplanen under våren 2018.

Under året har följande större åtgärder utförts:

Ombyggnad av utemiljö
Byte av hiss Bärnstensgatan 4, 24 och 30
Påbörjat installation av nytt passersystem (installation färdigställs våren 2019)
Byte av torkskåp Bärnstensgatan 22 och 28
Totalrenovering av lokal på Bärnstensgatan 16 (till en kostnad på ca 238 tkr)

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

Nya entrépartier samt fortsatt byte av passersystem.
Upprustning av entréer.
Betonglagning av garagehus
Åtgärd av stenskivor på byggnaders södergavlar
Stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 11 år

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 532 874 kr. Förra året var resultatet 2 867 072 kr. Föreningen har haft oförändrade avgifter under 2018 och för 2019 har man beslutat om höjda årsavgifter med 1%.

I posten drift ingår numera även kostnaden för löpande underhåll. För 2018 har kostnaden varit ca 160 000 kr lägre och det är framförallt lägre kostnad för drift. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll är lägre än föregående år. Denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen och kan variera en del från år till år. Årets underhållskostnader avser främst hissar, ombyggnad av utemiljö, belysning.

Räntekostnaderna är ca 118 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor och att föreningen gjort stora amorteringar.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 6 139 442 kr, jämfört 5 734 886 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Vid årets ingång hade föreningen 7 161 157 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 4 948 694 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25 och extra stämma 2018-11-28 där beslut tog om tecknande av gruppavtal med Comhem gällande bredband, tv och telefoni

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Christer Borg, ordförande
Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande
Maria Esterborg, sekreterare
Jashar Berisha
Mats Jönsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Borg, Jashar Berisha och Mats Jönsson.

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

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Christer Borg och Marianne Berg Rasmussen med Jashar Berisha och Mats Jönsson som suppleant.

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

Information och medlemsaktiviteter:

Medlemsinformation har skett via föreningens informationsblad Runskriften, hemsidan, elektroniska informationstavlor och facebook.

Granntjänsten har arrangerat kaffeservering
Festkommittén har bland annat arrangerat vårtallrik.

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 i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare och bergvärme för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 34 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 472 stycken och vid räkenskapsårets slut 464 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	22 073	22 034	21 846	21 236
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 533	2 867	4 847	7 351
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 139	5 735	4 443	4 478
Soliditet (%)	38	35	33	34
Årsavgift (kr/kvm)	752	752	745	723
Drift (kr/kvm)	296	302	328	324
Lån (kr/kvm)	2 847	3 163	3 271	2 448
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 905	16 205	12 103	10 273

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

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 131 100	-	10 854 399	29 498 418	2 867 072
Disposition enligt stämmobeslut				2 867 072	-2 867 072
Till fond för yttre underhåll			1 268 000	-1 268 000	
Från fond för yttre underhåll*			-4 874 568	4 874 568	
Årets resultat					2 532 874
Vid årets slut	6 131 100	-	7 247 831	35 972 058	2 532 874

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 532 874	2 867 072
Från fond för yttre underhåll*	4 874 568	4 367 814
Till fond för yttre underhåll**	-1 268 000	-1 500 000
Resultat efter disposition av underhåll	6 139 442	5 734 886

* 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	35 972 058
Årets resultat	2 532 874
Balanseras i ny räkning	38 504 932

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		22 073 131	22 033 878
Övriga rörelseintäkter		119 709	122 803
Summa rörelsens intäkter		22 192 840	22 156 681
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-8 258 440	-8 418 628
Planerat underhåll		-4 874 568	-4 367 814
Övriga externa kostnader	3	-828 603	-694 314
Personalkostnader och arvoden	4	-290 348	-278 187
Avskrivningar		-4 112 933	-4 114 703
Summa rörelsens kostnader		-18 364 892	-17 873 646
Rörelseresultat		3 827 948	4 283 035
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 707	7 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 305 781	-1 423 450
Summa finansiella poster		-1 295 074	-1 415 963
Resultat efter finansiella poster		2 532 874	2 867 072
Årets resultat		2 532 874	2 867 072

Reda

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	129 466 164	133 573 140
Pågående nyanläggningar		271 125	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 957	11 914
Summa materiella anläggningstillgångar		129 743 246	133 585 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		129 743 746	133 585 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		89 475	59 403
Aktuell skattefordran		1 199	9 427
Övriga fordringar	8	85 095	82 597
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 948 694	7 161 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	523 930	372 715
Summa kortfristiga fordringar		5 648 393	7 685 299
Summa omsättningstillgångar		5 648 393	7 685 299
SUMMA TILLGÅNGAR		135 392 139	141 270 853

Plöj

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 247 831	10 854 399
Summa bundet eget kapital		13 378 931	16 985 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		35 972 058	29 498 417
Årets resultat		2 532 874	2 867 072
Summa fritt eget kapital		38 504 932	32 365 489
Summa eget kapital		51 883 863	49 350 988
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	76 382 038	75 055 778
Summa långfristiga skulder		76 382 038	75 055 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 930 000	13 046 260
Leverantörsskulder		1 743 137	1 367 678
Övriga skulder	11	178 786	148 759
Fond för inre underhåll		402 292	441 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 872 023	1 859 896
Summa kortfristiga skulder		7 126 238	16 864 087
Summa skulder		83 508 276	91 919 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 392 139	141 270 853

PEA

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	2,43
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

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 22 % 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.

Reda

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	20 954 352	20 954 352
Hyror	1 176 465	1 139 962
Hysesbortfall	-57 686	-60 436
	<u>22 073 131</u>	<u>22 033 878</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	119 709	122 803
	<u>119 709</u>	<u>122 803</u>
Summa	22 192 840	22 156 681

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	777 793	801 193
Uppvärmning	1 711 833	1 729 344
Vatten	742 068	768 419
Renhållning	298 649	306 172
Löpande underhåll	866 265	1 410 964
Fastighetservice	2 057 557	1 758 946
Fastighetsförsäkring	491 176	359 483
Kommunikation	150 009	171 275
Vicevärdstjänst	578 463	536 432
Fastighetsavgift-skatt	584 627	576 400
Summa	8 258 440	8 418 628

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 2018 uppgår till 1 337 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	1 646	-
Förvaltningskostnader	517 003	425 717
Lagsökningskostnader	19 887	9 679
Advokatkostnader	43 938	-
Telefon	-	782
Arvode extern revisor	22 725	22 163
Medlemsavgifter	223 404	235 973
Summa	828 603	694 314

PLA

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön	47 500	53 770
Styrelsearvoden	158 162	152 438
Ersättning utöver styrelsearbete	16 910	9 935
Föreningsvald revisor	14 564	12 691
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala kostnader	49 212	45 353
Summa	290 348	278 187
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>400</i>	<i>-</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 156 076	169 156 076
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 156 076	169 156 076
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 875 056	-33 768 080
Årets avskrivningar	-4 106 976	-4 106 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 982 032	-37 875 056
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	129 466 164	133 573 140
varav byggnader	127 174 044	131 281 020
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

	2018-12-31	2017-12-31
Årets anskaffningar passagesystem	271 125	-
Vid årets slut	271 125	-

Passagesystemet beräknas vara klart under våren 2019 och beräknas kosta ca 1,7 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	167 000 000	62 000 000	229 000 000
Hyreshus lokaler	3 829 000	4 630 000	8 459 000
Summa	170 829 000	66 630 000	237 459 000

PKA

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 955	105 084
Årets anskaffningar	-	17 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 955	122 955
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 041	-103 314
Årets avskrivningar	-5 957	-7 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 998	-111 041
Utgående redovisat värde	5 957	11 914

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	85 095	82 597
Summa	85 095	82 597

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	376 186	365 230
Ränta avräkning HSB NV Skåne	8 970	7 485
Riksbyggen	138 774	-
Summa	523 930	372 715

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2,88 %	2019-03-30	2019-03-30	13 325 000	13 425 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	2 810 000	2 930 000
Stadshypotek	3,01 %	2018-03-30	2018-03-30	-	2 960 000
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	5 015 000	5 275 000
Stadshypotek	1,78%	2022-06-01	2022-06-01	7 838 288	8 358 288
Stadshypotek	0,5%	2018-06-28	2018-06-28	-	13 043 750
Stadshypotek	1,63%	2020-12-30	2020-12-30	9 065 000	9 405 000
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	7 980 000	9 320 000
Stadshypotek	1,62%	2020-07-30	2020-07-30	8 895 000	9 235 000
Stadshypotek	1,05%	2019-03-30	2019-03-30	3 601 000	3 761 000
Stadshypotek	1,050%	2019-03-30	2019-03-30	5 464 000	5 644 000
Stadshypotek	1,32%	2021-06-01	2021-06-01	4 575 000	4 745 000
Swedbank Hypotek	0,753%	Rörligt	Rörligt	10 743 750	-
Summa				79 312 038	88 102 038
varav kortfristig del				2 930 000	13 046 260
varav långfristig del				76 382 038	75 055 778

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.
Beräknad amortering kommande 5 åren 14 650 000 kr

PEG

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	94 210 000	94 210 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 210 000	94 210 000

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	8 403	2 881
Moms garage externa hyresgäster	37 083	57 378
Förvaltade medel, taggar motionslokal	78 700	38 900
Deposition fjärrkontroller garage	54 600	49 600
Summa	178 786	148 759

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvode BoRevision AB	22 725	22 163
Räntekostnader lån	85 868	75 147
Förutbetalda avgifter och hyror	1 763 430	1 762 586
Summa	1 872 023	1 859 896

Underskrifter

Helsingborg, 2019-03-04.


Christer Borg


Marianne Berg Rasmussen


Maria Esterborg


Jashar Berisha


Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-04.



Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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.

VEA

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 överträdelse 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 den 4/3 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Sture Eriksson

Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne