



HSB Brf Runan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2023

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 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) 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 bostadsrätts-

föreningar 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 nyttigt 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Åttekulla med adress: Bärnstensgatan 2-32.

Inflyttning skedde under åren 1979-81. Föreningen har 374 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 27 854 kvm samt 14 smålokaler, 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum på totalt 126,5 kvm.

Föreningen har 298 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:

- Färdigställt renovering garagebyggnader
- Färdigställande av planerad utemiljö

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Ventilation
- Stambyte planeras genomföras om ca 6 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.
- Solceller på bostadsfastigheternas tak

Ekonomi

Föreningen höjde senast avgiften 2023-01-01 med 3 % och från och med 2024-01-01 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 4%.

Kostnaden för planerat underhåll är något högre än föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.
Driftkostnaderna är ca 427 000 kr högre än föregående år och beror framför allt på ökade kostnader för löpande underhåll.

Räntekostnaderna är ca 740 000 kr högre än föregående år och beror på högre marknadsräntor och att föreningen tagit upp nya lån.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 547 664 kr, jämfört 5 832 042 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 sista december var behållningen 4 830 762 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19 där man antog nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Christer Borg, ordförande

Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Johanna Engö

Suppleanter:

Ingemar Olsson

Jeanette Engö

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 (sammanställande) och Daria Barmouk.

Information och medlemsaktiviteter:

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

Föreningen har anordnat en sommarfest för föreningens medlemmar tillsammans med de andra Ättkullaföreningarna.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 30 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 465 stycken och vid räkenskapsårets slut 472 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	23 897	22 804	22 436	22 493
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 500	6 517	6 195	4 514
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 548	5 832	5 482	6 386
Soliditet (%)	48	46	48	45
Årsavgift (kr/kvm)	805	782	767	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	91	-	-	-
Drift (kr/kvm)	363	333	350	313
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	121	121	114	114
Skuldsättning (kr/kvm)	2 969	2 987	2 509	2 622
Lån upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	2 982	-	-	-
Sparande, kr/kvm	428	-	-	-
Räntekänslighet	3,7%	3,8%	3,3%	3,4%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 634	24 277	21 288	18 930

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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		7 287 363	55 226 212	6 517 494
Disposition enligt stämmobeslut				6 517 494	-6 517 494
Till fond för yttre underhåll			1 840 000	-1 840 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 887 884	1 887 884	
Årets resultat					4 499 780
Vid årets slut	6 131 100		7 239 479	61 791 590	4 499 780

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 499 780	6 517 494
Från fond för yttre underhåll*	1 887 884	989 548
Till fond för yttre underhåll**	<u>-1 840 000</u>	<u>-1 675 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	4 547 664	5 832 042

* 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	61 791 590
Årets resultat	<u>4 499 780</u>
Balanseras i ny räkning	66 291 370

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		23 896 644	22 804 263
Övriga rörelseintäkter		728 509	118 170
Summa rörelsens intäkter		24 625 153	22 922 433
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 100 103	-9 272 693
Planerat underhåll		-1 887 884	-989 548
Övriga externa kostnader	3	-892 309	-756 240
Personalkostnader och arvoden	4	-360 756	-385 914
Avskrivningar		-5 168 083	-4 006 186
Summa rörelsens kostnader		-18 409 135	-15 410 581
Rörelseresultat		6 216 018	7 511 852
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 526	12 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 745 764	-1 006 433
Summa finansiella poster		-1 716 238	-994 358
Resultat efter finansiella poster		4 499 780	6 517 494
Årets resultat		4 499 780	6 517 494

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 320 692	117 012 900
Pågående nyanläggningar		-	41 047 999
Summa materiella anläggningstillgångar		158 320 692	158 060 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		158 321 192	158 061 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		88 000	44 583
Övriga fordringar	7	2 084 060	1 402 024
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 830 762	4 438 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	748 669	683 948
Summa kortfristiga fordringar		7 751 491	6 569 289
Summa omsättningstillgångar		7 751 491	6 569 289
SUMMA TILLGÅNGAR		166 072 683	164 630 688

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 239 479	7 287 363
Summa bundet eget kapital		13 370 579	13 418 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		61 791 590	55 226 212
Årets resultat		4 499 780	6 517 494
Summa fritt eget kapital		66 291 370	61 743 706
Summa eget kapital		79 661 949	75 162 169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	60 930 000	58 085 000
Summa långfristiga skulder		60 930 000	58 085 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		22 135 000	25 115 000
Leverantörsskulder		783 656	3 564 302
Aktuella skatteskulder		46 865	20 685
Övriga skulder	10	64 817	65 196
Fond för inre underhåll		19 400	19 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 430 996	2 598 936
Summa kortfristiga skulder		25 480 734	31 383 519
Summa skulder		86 410 734	89 468 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 072 683	164 630 688

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 499 780	6 517 494
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	5 168 083	4 006 186
	<u>9 667 863</u>	<u>10 523 680</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 667 863	10 523 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 182 202	5 035 602
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 922 785	634 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 562 876	16 193 570
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-5 427 876	
Pågående byggnadsverksamhet	-	-29 501 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 427 876	-29 501 475
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 677 028	10 457 635
Amortering av låneskulder	-3 420 000	-3 245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	257 028	7 212 635
Årets kassaflöde	392 028	-6 095 270
Likvida medel vid årets början	4 438 734	10 534 014
Likvida medel vid årets slut	4 830 762	4 438 744

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Avräkning HSB Nordvästra Skåne	4 830 762	4 438 734
	<u>4 830 762</u>	<u>4 438 734</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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 viktnad 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	22 457 424	21 803 616
Hyror	1 534 287	1 476 901
Hysesbortfall	-95 067	-476 254
	<u>23 896 644</u>	<u>22 804 263</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	728 509	118 170
	<u>728 509</u>	<u>118 170</u>
Summa	24 625 153	22 922 433

Föreningen har fått elstöd på 387 454 kr som är bokat under övriga intäkter.
I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El/Energi	679 377	2 417 264
Uppvärmning	1 634 492	-
Vatten	1 043 021	946 085
Renhållning	409 913	398 525
Löpande underhåll	2 051 623	1 354 258
Fastighetservice	2 246 405	2 215 738
Fastighetsförsäkring	590 672	548 850
Kommunikation	708 115	721 519
Vicevärdstjänst	35 000	-
Fastighetsavgift-skatt	701 485	675 305
Summa	10 100 103	9 277 544

Uppdelning mellan kontona el och energi har skett under 2023.

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	22 311	756
Förvaltningskostnader	547 735	474 992
Lagsökningskostnader	4 370	10 715
Arvode extern revisor	28 375	28 125
Medlemsavgifter	289 518	241 652
Summa	892 309	756 240

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	15 140	68 940
Styrelsearvoden	254 106	232 880
Ersättning utöver styrelsearbete	14 915	-
Milersättning	300	-
Föreningsvald revisor	16 569	15 833
Övriga arvoden	8 000	7 998
Sociala kostnader	51 726	60 263
Summa	360 756	385 914
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	173 277 913	173 277 913
Årets investeringar parkeringshus	46 475 875	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	219 753 788	173 277 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 557 134	-54 550 948
Årets avskrivningar	-5 168 083	-4 006 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 725 217	-58 557 134
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	158 320 691	117 012 899
varav byggnader	156 028 572	114 720 780
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelat 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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	41 047 999	11 546 524
Årets anskaffningar P-hus	5 427 876	29 501 475
Överfört till om- och tillbyggnader	-46 475 875	-
Vid årets slut	-	41 047 999

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

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	777 239	374 658
Moms garage externa hyresgäster	1 306 821	1 027 366
Summa	2 084 060	1 402 024

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	512 247	451 442
Tele2	165 462	164 236
Anticimex	70 960	68 270
Summa	748 669	683 948

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,486%	2024-03-28	2024-03-28	11 875 000	12 175 000
Stadshypotek	1,29%	2027-01-30	2027-01-30	14 343 750	14 718 750
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	-	3 975 000
Stadshypotek	3,84%	2027-12-30	2027-12-30	6 825 000	-
Stadshypotek	3,59%	2027-09-01	2027-09-01	9 687 500	9 937 500
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	2025-12-30	7 200 000	7 600 000
Stadshypotek	4,53%	2025-10-30	2025-10-30	6 280 000	6 620 000
Stadshypotek	0,75%	2025-07-30	2025-07-30	7 000 000	7 400 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	2 801 000	2 961 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	4 659 000	4 819 000
Stadshypotek	0,95%	2028-06-30	2028-06-30	8 743 750	9 143 750
Stadshypotek	0,82%	2026-06-01	2026-06-01	3 650 000	3 850 000
Summa				83 065 000	83 200 000
varav kortfristig del				22 135 000	25 115 000
varav långfristig del				60 930 000	58 085 000

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 65 965 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	102 041 000	94 210 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	102 041 000	94 210 000

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 370	8 559
Avräkning sociala avgifter	1 358	8 040
Förvaltade medel, taggar motionslokal	49 000	35 500
Deposition fjärrkontroller garage	10 089	13 097
Summa	64 817	65 196

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Energiavgifter	328 713	357 380
Arvode BoRevision AB	28 000	27 000
Räntekostnader lån	128 279	101 203
Förutbetalda avgifter och hyror	1 946 004	2 113 353
Summa	2 430 996	2 598 936

Digitala underskrifter

Årsredovisningen signeras digitalt.

Helsingborg

Christer Borg

Marianne Berg Rasmussen

Johanna Engö

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513447584

Dokument

Runan utkast 2023.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-03-21 22:31:34 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-23 11:33:47 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Christer Borg (CB)

178ordforande@flintan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTER BORG"

Signerade 2024-03-21 22:47:03 CET (+0100)

Marianne Berg Rasmussen (MBR)

mariannebergasmussen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIANNE BERG RASMUSSEN"

Signerade 2024-03-21 22:39:55 CET (+0100)

Mats Jönsson (MJ)

mjo.jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mats-Åke Jönsson"

Signerade 2024-03-22 11:13:37 CET (+0100)

Jashar Berisha (JB)

jasharb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JASHAR BERISHA"

Signerade 2024-03-22 00:40:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513447584

Johanna Engö (JE)
johanna.engo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA MAGNUSSON"
Signerade 2024-03-22 06:33:40 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIKSSON"
Signerade 2024-03-21 22:35:24 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-03-23 11:33:47 CET (+0100)

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513447818

Dokument

RB - HSB Brf Runan i Hbg.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-21 22:34:30 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-23 11:33:20 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-03-23 11:33:20 CET (+0100)

Sture Eriksson (SE)

strule.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STURE ERIKSSON"

Signerade 2024-03-23 11:23:24 CET (+0100)

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 kortfristiga 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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