



ÅRSREDOVISNING

2024

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 nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runan i Helsingborg, 716406-7659 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 kvm samt 14 smålokaler, 2 föreningslokaler och 2 övernattningsrum på totalt 126,5 kvm.

Föreningen har 312 garageplatser varav 6 är permobilplatser och 28 är elbilsplatser. 32 platser hyrs av Brf Sköldmön, Föreningen har även 50 parkeringsplatser för besökande, 14 parkeringsplatser för uthyrning samt 7 husvagnsplatser och 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).

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i alla verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i maj 2024, i samband med besiktningen till underhållsplanen.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- OVK-besiktning
- Hissbyte på Bärnstensgatan 32
- Nya tvättmaskiner på Bärnstensgatan 22, 2 och 14
- Byte av frostsakat tegel
- Startat upp projektering för stambyte

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Ventilation
- Takpapp byte
- Stambyte planeras genomföras om ca 5 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 höjde senast avgiften 2024-01-01 med 4 % och från och med 2025-01-01 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 4%.

Kostnaden för planerat underhåll ligger i samma nivå föregående år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.

Driftkostnaderna är ca 800 000 kr högre än föregående år och beror framför allt på ökade kostnader för energi (vatten och värmekostnader) samt ökade kostnader för fastighetsservice.

Räntekostnaderna har ökat ca 162 000 kr mot föregående år och beror på högre marknadsräntor..

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 069 330 kr, jämfört 4 547 664 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Vid årets ingång hade föreningen 4 830 762 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 7 579 405 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Christer Borg, ordförande

Johanna Engö, vice ordförande

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Ingemar Olsson

Suppleanter:

Fredrik Nordfors Dahl

Hajrun Kiqiki

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 Daria Barmouk (sammankallande) och Marianne Berg-Rasmussen.

Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Information och medlemsaktiviteter:

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

Man har haft invigning av boulebana i föreningen samt haft luciafirande och inspark av julen.

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

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 29 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 26 st. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 472 stycken och vid räkenskapsårets slut 476 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	24 885	23 897	22 804	22 436
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 086	4 500	6 517	6 195
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 069	4 548	5 832	5 482
Soliditet (%)	51	48	46	48
Årsavgift (kr/kvm)	838	805	782	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93	91	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	120	121	121	114
Skuldsättning (kr/kvm)	2 250	2 969	2 987	2 509
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 774	2 982	-	-
Sparande, kr/kvm	324	428	-	-
Räntekänslighet	3,3%	3,7%	3,8%	3,3%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 781	20 634	24 277	21 288

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 34331 kvm (från och med år 2024 är garageyta inräknat i den totala ytan).

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 131 100		7 239 479	61 791 590	4 499 780
Disposition enligt stämmobeslut				4 499 780	-4 499 780
Till fond för yttre underhåll			1 866 000	-1 866 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 849 276	1 849 276	
Årets resultat					4 086 054
Vid årets slut	6 131 100		7 256 203	66 274 646	4 086 054

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 086 054	4 499 780
Från fond för yttre underhåll*	1 849 276	1 887 884
Till fond för yttre underhåll**	-1 866 000	-1 840 000
Resultat efter disposition av underhåll	4 069 330	4 547 664

* 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	66 274 646
Årets resultat	4 086 054
Balanseras i ny räkning	70 360 700

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		24 885 115	23 896 644
Övriga rörelseintäkter		226 506	728 509
Summa rörelsens intäkter		25 111 621	24 625 153
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 955 142	-10 100 103
Planerat underhåll		-1 849 276	-1 887 884
Övriga externa kostnader	3	-831 982	-892 309
Personalkostnader och arvoden	4	-364 395	-360 756
Avskrivningar		-5 207 583	-5 168 083
Summa rörelsens kostnader		-19 208 378	-18 409 135
Rörelseresultat		5 903 243	6 216 018
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 033	29 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 907 222	-1 745 764
Summa finansiella poster		-1 817 189	-1 716 238
Resultat efter finansiella poster		4 086 054	4 499 780
Årets resultat		4 086 054	4 499 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	154 298 109	158 320 692
Summa materiella anläggningstillgångar		154 298 109	158 320 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		154 298 609	158 321 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 249	88 000
Övriga fordringar	7	1 958 890	2 084 060
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 579 405	4 830 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	891 517	748 669
Summa kortfristiga fordringar		10 477 061	7 751 491
Summa omsättningstillgångar		10 477 061	7 751 491
SUMMA TILLGÅNGAR		164 775 670	166 072 683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		7 256 203	7 239 479
Summa bundet eget kapital		13 387 303	13 370 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		66 274 646	61 791 590
Årets resultat		4 086 054	4 499 780
Summa fritt eget kapital		70 360 700	66 291 370
Summa eget kapital		83 748 003	79 661 949
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	44 789 000	60 930 000
Summa långfristiga skulder		44 789 000	60 930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		32 475 000	22 135 000
Leverantörsskulder		985 048	783 656
Aktuella skatteskulder		62 199	46 865
Övriga skulder	10	236 027	64 817
Fond för inre underhåll		19 400	19 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 460 993	2 430 996
Summa kortfristiga skulder		36 238 667	25 480 734
Summa skulder		81 027 667	86 410 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 775 670	166 072 683

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 086 054	4 499 780
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	5 207 583	5 168 083
	<u>9 293 637</u>	<u>9 667 863</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 293 637	9 667 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 073	-1 182 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	417 933	-2 922 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 734 643	5 562 876
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-1 185 000	-5 427 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 185 000	-5 427 876
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	3 677 028
Amortering av låneskulder	-5 801 000	-3 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 801 000	257 028
Årets kassaflöde	2 748 643	392 028
Likvida medel vid årets början	4 830 762	4 438 734
Likvida medel vid årets slut	7 579 405	4 830 762

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Avräkning HSB Nordvästra Skåne	7 579 405	4 830 762
	<u>7 579 405</u>	<u>4 830 762</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 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 fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	23 355 120	22 457 424
Hyror	1 567 801	1 534 287
Hyresbortfall	-37 806	-95 067
	<u>24 885 115</u>	<u>23 896 644</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	26 890	-
Övriga intäkter	199 616	728 509
	<u>226 506</u>	<u>728 509</u>
Summa	25 111 621	24 625 153

I Övriga intäkter ingår försäkringsersättningar och extra debiteringar till medlemmar. År 2023 fick föreningen elstöd på 387 454 kr som är bokat under övriga intäkter.
I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredbandsavgift.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	897 369	679 377
Uppvärmning	1 854 114	1 634 492
Vatten	1 374 934	1 043 021
Renhållning	339 361	409 913
Löpande underhåll	1 976 722	2 051 623
Fastighetsservice	2 556 005	2 246 405
Fastighetsförsäkring	583 207	590 672
Kommunikation	674 610	708 115
Vicevärdstjänst	-	35 000
Fastighetsavgift-skatt	698 820	701 485
Summa	10 955 142	10 100 103

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 2024 uppgår till 1 630 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kontorsmaterial	9 759	22 311
Förvaltningskostnader	516 084	547 735
Lagsökningskostnader	3 190	4 370
Arvode extern revisor	32 500	28 375
Medlemsavgifter	270 449	289 518
Summa	831 982	892 309

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	22 450	15 140
Styrelsearvoden	260 604	254 106
Ersättning utöver styrelsearbete	-	14 915
Milersättning	-	300
Föreningsvald revisor	16 992	16 569
Övriga arvoden	8 000	8 000
Sociala kostnader	56 349	51 726
Summa	364 395	360 756
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>		200

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	219 753 788	173 277 913
Årets investeringar hiss	1 185 000	46 475 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	220 938 788	219 753 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 725 217	-58 557 134
Årets avskrivningar	-5 207 583	-5 168 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 932 800	-63 725 217
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	154 298 108	158 320 691
varav byggnader	152 005 989	156 028 572
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 bl a garage, hissar 2006-2008 resp 2024, ventilation 2012, takomläggning 2005, ombyggnad av parkeringsplatser år 2007 samt fönster, balkonger och fasader 2016.

Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	41 047 999
Årets anskaffningar P-hus	-	5 427 876
Årets anskaffningar hiss	1 185 000	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 185 000	-46 475 875
Vid årets slut	-	-

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

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 958 890	777 239
Moms garage externa hyresgäster	-	1 306 821
Summa	1 958 890	2 084 060

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	527 602	512 247
Riksbyggen	165 687	-
Tele2	165 906	165 462
Anticimex	-	70 960
Security Assistance	32 322	-
Summa	891 517	748 669

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,508%	2025-03-28	2025-03-28	11 575 000	11 875 000
Stadshypotek	1,29%	2027-01-30	2027-01-30	13 968 750	14 343 750
Stadshypotek	3,84%	2027-12-30	2027-12-30	6 650 000	6 825 000
Stadshypotek	3,59%	2027-09-01	2027-09-01	9 437 500	9 687 500
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	2025-12-30	6 800 000	7 200 000
Stadshypotek	4,53%	2025-10-30	2025-10-30	5 940 000	6 280 000
Stadshypotek	0,75%	2025-07-30	2025-07-30	6 600 000	7 000 000
Stadshypotek	1,25%	2024-03-30	2024-03-30	-	2 801 000
Stadshypotek	3,62%	2026-03-30	2026-03-30	4 499 000	4 659 000
Stadshypotek	0,95%	2028-06-30	2028-06-30	8 343 750	8 743 750
Stadshypotek	0,82%	2026-06-01	2026-06-01	3 450 000	3 650 000
Summa				77 264 000	83 065 000
varav kortfristig del				32 475 000	22 135 000
varav långfristig del				44 789 000	60 930 000

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 62 264 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	96 342 000	96 342 000
Varav obelånade	-5 699 000	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	90 643 000	96 342 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	70 637	-
Personalens källskatt och sociala avgifter	-	4 370
Avräkning sociala avgifter	-	1 358
Förvaltade medel, taggar motionslokal	155 800	49 000
Deposition fjärrkontroller garage	9 590	10 089
Summa	236 027	64 817

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Energiavgifter	361 978	328 713
Arvode BoRevision AB	30 000	28 000
Räntekostnader lån	121 002	128 279
Övriga upplupna kostnader	57 117	-
Förutbetalda avgifter och hyror	1 890 896	1 946 004
Summa	2 460 993	2 430 996

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Christer Borg

Johanna Engö

Ingemar Olsson

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 09222115557540040260

Dokument

178 Runan årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-02-25 09:31:53 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-02-26 17:56:47 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 2025-02-25 10:11:13 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mats-Åke Jönsson"
Signerade 2025-02-25 10:38:58 CET (+0100)

Ingemar Olsson (IO)
ingemar54olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR OLSSON"
Signerade 2025-02-26 15:27:33 CET (+0100)

Jashar Berisha (JB)
jasharb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JASHAR BERISHA"
Signerade 2025-02-25 21:47:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540040260

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA MAGNUSSON"
Signerade 2025-02-25 15:35:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIKSSON"
Signerade 2025-02-25 10:10:35 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-02-26 17:56:47 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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 09222115557540040427

Dokument

178 Runan revisionsberättelse 2024 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-25 09:33:19 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-02-26 17:51:43 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Sture Eriksson (SE)

strule.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STURE ERIKSSON"

Signerade 2025-02-25 16:33:34 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-02-26 17:51:43 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 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 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne