allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Runan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida **www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida **www.hsbhbg.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 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1979.

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

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

Föreningen har 300 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.

Arrendeavtal med Q-park på parkeringsytor har tecknats vilket innebär att föreningen kan dra moms på skötsel och underhåll på parkeringsytor. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har inte utförts under året, detta på grund av att föreningen gör omfattande fasadrenoveringar. Besiktning är planerad till hösten 2016.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större åtgärder utförts:
- Fönsterbyte
- Fasadrenoveringar med montage av ny inglasning
- Tilläggsisolering av vindar (arbetet fortsätter 2016)
- Löpande byte av armatur i trapphus till LED-belysning.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Fortsatt renovering av tvättstugor.
- Betonglagningar på garagehusen.
- Ombyggnad av entréer.
- Byte av belysning i brandtrappor till LED-belysning
- Byte av gamla hissar när det finns behov.

Beräknad kostnad för fasadrenoveringen är ca 80 000 000 kr inklusive moms.
Finansiering sker med nya lån och med avgiftshöjning. Se nedan avseeende avgiftshöjning.
Stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 14 år.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tkr):
Vissa poster nedan ingår i ovan beskrivna fasadrenovering om 80 000 000 kr.
2016-2017: 3 424 tkr
2018-2019: 4 220 tkr
2020-2021: 26 091tkr
2022-2023: 2 181 tkr
2024-2025: 4 693 tkr

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % den 1 januari 2016. Styrelsen har även beslutat att inte höja lokal- och garage/p-platshyran.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 7 350 591 kr. Förra året var resultatet 6 769 828 kr.

Rörelsens intäkter är högre jämfört med föregående år med ca 330 000 kr och beror på att årsavgiften höjdes med 4 % 1 januari 2015 (avgiftshöjningen beror på förberedelse inför fasadrenoveringen)

I posten drift ingår numera även kostnaden för löpande underhåll. För 2015 har kostnaden varit ca 548 000 kr lägre och det är framförallt högre kostnad för löpande underhåll. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll är lägre jämfört med föregående år. Denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen och kan variera en del från år till år. Årets underhållskostnader avser frånluftsfläkt samt ny styrning till värmecentralen.

Övriga externa kostnader är ca 195 000 kr högre än tidigare år, vilket främst beror ökade förvaltningskostnader. Personalkostnader är något högre än föregående år. Se vidare not 4.

Avskrivningarna är på samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna är ca 78 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor. För mer info se not 13.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 478 216 kr, jämfört med 4 866 127 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.
Vid årets ingång hade föreningen 13 674 339 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 7 863 269 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015. På stämman deltog 84 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade även en extrstämma den 10 juni 2015 där man antog nya normalstadgar. På extrastämman deltog 33 personer.

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 Marianne Berg Rasmussen och Maria Esterborg.

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 Maria Esterborg som suppleant.

Valberedning har varit Allan Arthursson (sammankallande), Ulla-Britt Nordström och Erland Andersson .

Information och medlemsaktiviteter:
Informationsblad, informationsmöte, hemsidan samt elektroniska informationstavlor.
Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering, bussresor samt loppmarknad.

Föreningsmål:
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

Flerårsöversikt

	2015	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning (tkr)	21 236	20 340	19 404	19 043
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 351	6 770	2 350	2 568
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 478	4 866	915	2 761
Soliditet (%)	34	38	33	30
Årsavgift (kr/kvm)	723	695	662	649
Drift (kr/kvm)*	324	304	331	-
Lån (kr/kvm)	2 448	1 854	1 892	1 963
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 273	9 713	10 415	10 350

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 27 854 kvm.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.
*Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast tre år.

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 34 st.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	14 836 702,00
Årets resultat	7 350 590,12
Balanseras i ny räkning	**22 187 292,12**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		21 235 713	20 339 659
Övriga rörelseintäkter		60 522	626 617
Summa rörelsens intäkter		21 296 235	20 966 276
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-9 021 510	-8 473 468
Planerat underhåll		-127 625	-1 096 300
Övriga externa kostnader	*3*	-915 124	-720 515
Personalkostnader och arvoden	*4*	-223 494	-205 557
Avskrivningar		-2 000 369	-2 002 923
Summa rörelsens kostnader		-12 288 122	-12 498 763
Rörelseresultat		**9 008 113**	**8 467 513**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*5*	18 785	56 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	*6*	-1 676 307	-1 754 122
Summa finansiella poster		-1 657 522	-1 697 685
Resultat efter finansiella poster		**7 350 591**	**6 769 828**
Årets resultat		**7 350 591**	**6 769 828**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	7 350 591	6 769 828
Från fond för yttre underhåll*	127 625	1 096 300
Till fond för yttre underhåll**	-3 000 000	-3 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	**4 478 216**	**4 866 128**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	72 258 209	74 255 068
Pågående nyanläggningar		42 382 262	1 186 946
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	5 280	8 790
Summa materiella anläggningstillgångar		114 645 751	75 450 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*9*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**114 646 251**	**75 451 304**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		61 822	21 695
Aktuell skattefordran		34 235	43 959
Övriga fordringar	*10*	1 889	12 391
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 863 269	13 674 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	377 689	481 609
Summa kortfristiga fordringar		8 338 904	14 233 993
Summa omsättningstillgångar		**8 338 904**	**14 233 993**
SUMMA TILLGÅNGAR		**122 985 155**	**89 685 297**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*12*		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		13 318 810	10 446 435
Summa bundet eget kapital		19 449 910	16 577 535
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		14 836 702	10 939 249
Årets resultat		7 350 591	6 769 828
Summa fritt eget kapital		22 187 293	17 709 077
Summa eget kapital		**41 637 203**	**34 286 612**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	66 452 030	50 581 313
Summa långfristiga skulder		66 452 030	50 581 313
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 174 016	1 066 000
Leverantörsskulder		10 285 159	1 161 939
Övriga skulder	*14*	115 510	70 925
Fond för inre underhåll	*15*	567 225	766 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 754 012	1 752 067
Summa kortfristiga skulder		14 895 922	4 817 372
Summa skulder		**81 347 952**	**55 398 685**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**122 985 155**	**89 685 297**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	72 977 000	72 977 000
Summa	**72 977 000**	**72 977 000**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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	1,99
-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.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	20 141 388	19 366 200
Hyror	1 167 293	1 104 561
Hyresbortfall	-72 968	-131 102
	21 235 713	20 339 659
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 020	1 020
Övriga intäkter	59 502	625 597
	60 522	626 617
Summa	**21 296 235**	**20 966 276**

Övriga intäkter för 2014 innehöll bl.a. försäkringsersättningar för brand i garage och för ersättningar för stormskador.

Not 2 Drift

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
El	917 217	1 025 436
Uppvärmning	1 840 705	1 797 167
Vatten	725 183	739 229
Renhållning	289 099	260 260
Löpande underhåll	1 805 840	1 498 543
Fastighetsservice	1 867 089	1 604 746
Fastighetsförsäkring	272 357	278 710
Kommunikation	205 010	288 598
Vicevärdstjänst	547 418	438 911
Fastighetsavgift-skatt	551 592	541 868
Summa	**9 021 510**	**8 473 468**

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 2015 uppgår till 1 243 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.

Löpande underhåll

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Löpande underhåll	980 859	1 024 482
Löpande underhåll hissar	214 778	7 021
Löpande underhåll tvättstugor	26 625	20 670
Löpande underhåll vatten/avlopp	226 828	138 435
Löpande underhåll värme/ventilation	105 015	149 435
Löpande underhåll utemiljö	21 625	42 213
Löpande underhåll belysning	230 110	116 287
Summa	**1 805 840**	**1 498 543**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Kontorsmaterial	399	-
Förvaltningskostnader	628 010	394 725
Lagsökningskostnader	41 815	72 829
Telefon	2 984	1 492
Arvode extern revisor	20 675	20 125
Medlemsavgifter	221 242	231 344
Summa	**915 125**	**720 515**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Lön	21 870	11 370
Styrelsearvoden	127 753	119 486
Ersättning utöver styrelsearbete	26 460	26 460
Milersättning	1 704	852
Föreningsvald revisor	13 725	15 136
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	25 982	26 253
Summa	**223 494**	**205 557**

Ersättning utöver styrelsearbete avser bl.a. deltagande på byggmöten avseende fasadprojektet.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Ränteintäkter	18 785	56 437
Summa	**18 785**	**56 437**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Räntekostnader lån	1 676 307	1 752 813
Övriga finansiella kostnader	-	1 309
Summa	**1 676 307**	**1 754 122**

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	101 376 953	101 376 953
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	101 376 953	101 376 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 414 005	-27 417 146
Årets avskrivningar	-1 996 859	-1 996 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 410 864	-29 414 005
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	**72 258 209**	**74 255 068**
varav byggnader	69 966 089	71 962 948
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). 2 113 804 kr.

I byggnader ingår om-och tillbyggnader såsom fasadrenovering 2003, garage, sophus/soprum 1992, hissar 2006-2008, ventilation 2012, EU-anpassade lekplatser 2002, takomläggning 2005 samt ombyggnad av parkeringsplatser år 2007.

Pågående nyanläggning

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	1 186 946	309 774
Årets anskaffningar	41 195 316	877 172
Vid årets slut	**42 382 262**	**1 186 946**

Fasadprojektet beräknas vara klart år 2017 med en beräknad kostnad på ca 80 000 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	151 000 000	55 000 000	**206 000 000**
Hyreshus lokaler	3 757 000	4 914 000	**8 671 000**
Summa	154 757 000	59 914 000	**214 671 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 084	105 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 084	105 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 294	-90 230
Årets avskrivningar	-3 510	-6 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 804	-96 294
Utgående redovisat värde	**5 280**	**8 790**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	*2014-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Skattekonto	1 889	1 373
Jourersättning vicevärdskontoret	-	11 018
Summa	**1 889**	**12 391**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Försäkring	274 853	272 357
Ränta avräkning HSB NV Skåne	18 269	55 907
kabel TV	33 663	68 842
E-gain kv 1	24 355	24 118
Väla Mark o trädgård kv 1	-	41 848
Q-park kv 1	26 549	18 537
Summa	**377 689**	**481 609**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	6 131 100	-	10 446 435	10 939 249	6 769 828
Disposition enligt stämmobeslut				6 769 828	-6 769 828
Till fond för yttre underhåll			3 000 000	-3 000 000	
Från fond för yttre underhåll*			-127 625	127 625	
Årets resultat					7 350 591
Vid årets slut	**6 131 100**	**-**	**13 318 810**	**14 836 702**	**7 350 591**

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Stadshypotek	2,88 %	2019-03-30	2019-03-30	13 625 000	13 725 000
Stadshypotek	2,83 %	2017-03-30	2017-03-30	3 120 000	3 200 000
Stadshypotek	3,01 %	2018-03-30	2018-03-30	3 120 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	3,36 %	2016-12-20	2016-12-20	5 699 000	5 863 000
Stadshypotek	4,22 %	2016-06-01	2016-06-01	9 303 296	9 633 312
Swedbank hypotek	0,47%	Rörlig	Rörlig	13 843 750	14 067 500
Stadshypotek	3,79 %	2015-10-30	2015-10-30	-	1 958 501
Stadshypotek	0,96%	2018-10-30	2018-10-30	10 000 000	-
Stadshypotek	1,62%	2020-07-30	2020-07-30	9 915 000	-
Summa				**68 626 046**	**51 647 313**
varav kortfristig del				2 174 016	1 066 000
varav långfristig del				66 452 030	50 581 313

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-12-31	*2014-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	78 158 000	78 158 000
Varav obelånade	-5 181 000	-5 181 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**72 977 000**	**72 977 000**

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 737	9 551
Moms garage externa hyresgäster	42 498	25 938
Förvaltade medel, taggar motionslokal	14 070	2 780
Deposition fjärrkontroller garage	31 000	20 500
Vikarie Vicevärdstjänsten	-	10 661
Korrigering moms garage och p-platser	26 205	1 495
Summa	**115 510**	**70 925**

Not 15 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	766 441	843 399
Uttag under året	-199 216	-76 958
Vid årets slut	**567 225**	**766 441**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Arvode BoRevision AB	20 675	20 125
Räntekostnader lån	74 027	105 624
Förutbetalda avgifter och hyror	1 659 310	1 626 318
Summa	**1 754 012**	**1 752 067**

Underskrifter

Helsingborg, 2016- 03 21.

Christer Borg

Marianne Berg Rasmussen

Maria Esterborg

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 03 - 28 .

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runan i Helsingborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Runan i Helsingborg för år 2015.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

PEL

allabrf.se

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

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

Helsingborg 28/3 - 2016

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne