allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2016

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.







HSB Brf Runan i Helsingborg
716406-7659

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runan i Helsingborg, 716406-7659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1979 och föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

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

Föreningen har 300 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, trygghetspaket med Anticimex och överlåtelsebesiktning.

Väsentliga händelser under året

Underhåll
Besiktning har inte utförts under året, detta på grund av att föreningen gör omfattande fasadrenoveringar. Besiktning är planerad till våren 2017.

Föreningen kommer att upprätta ny underhållsplan under våren 2017.

Under året har följande större åtgärder utförts:
-Färdigställande av fönsterbyte
-Fasadrenovering och tilläggsisolering
-Renovering av tvättstuga Bärnstensgatan 16
-Nytt torkskåp Bärnstensgatan 14 samt byte av torktumlare.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

-Ombyggnad entréer
-Förskönings av utemiljön
-Byte av låscylindrar
-Byte av skivmaterial södergavlar
-Betongrenovering av garagehus
-Stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 13 år.

HSB Brf Runan i Helsingborg
716406-7659

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 4 846 715 kr. Förra året var resultatet 7 350 591 kr.

Rörelsens intäkter är högre jämfört med föregående år med ca 980 000 kr och beror på att årsavgiften höjdes med 3 % 1 januari 2016 (avgiftshöjningen beror på förberedelse inför fasadrenoveringen) samt fått försäkringsersättningar

I posten drift ingår numera även kostnaden för löpande underhåll. För 2016 har kostnaden varit ca 112 000 kr lägre och det är framförallt högre kostnad för löpande underhåll. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll är betydligt högre jämfört med föregående år. Denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen och kan variera en del från år till år. Årets underhållskostnader avser främst hissar och tvättutrustning.

Övriga externa kostnader är lägre än tidigare år, vilket främst beror minskade förvaltningskostnader. Personalkostnader är något högre än föregående år, vilket beror på att styrelsen haft mycket extra arbete i samband med ombyggnadsprojektet. Se vidare not 4.

Avskrivningarna har ökat med ca 2 400 000 kr i samband med att ombyggnadsprojektet (fönster, balkonger, fasader och tilläggsisolering) har aktiverats under året.

Räntekostnaderna är ca 77 000 kr lägre än föregående år och beror på lägre marknadsräntor. För mer info se not 13.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 4 443 312 kr, jämfört med 4 478 216 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.
Vid årets ingång hade föreningen 7 863 269 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 2 921 857 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2016. På stämman deltog 89 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Christer Borg, ordförande
Marianne Berg Rasmussen, vice ordförande
Maria Esterborg, sekreterare
Jashar Berisha
Mats Jönsson

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

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

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

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

Information och medlemsaktiviteter:
Informationsbladet Runskriften. Föreningen har även löpande information i elektroniska informationstavlor i trapphuset. Under 2016 har information i föreningen mestadels gällt ombyggnaden och det har även hållits ett antal informationsmöten har gällande detta.

Granntjänsten har arrangerat Café och ärtkök. Invigningsfest för nya Runan samt Julmys arrangerat av föreningens festkommitté .

HSB Brf Runan i Helsingborg
716406-7659

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

Styrelsen har en vision om att i framtiden kunna installera solceller på fastigheterna och på så vis kunna minska energiandvändningen i föreningen och göra en insats för miljön.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation
Under året har 32 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 34 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 471, varav 369 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning (tkr)	21 846	21 236	20 340	19 404
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 847	7 351	6 770	2 350
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 443	4 478	4 866	915
Soliditet (%)	33	34	38	33
Årsavgift (kr/kvm)	745	723	695	662
Drift (kr/kvm)	328	324	304	331
Lån (kr/kvm)	3 271	2 448	1 854	1 892
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 103	10 273	9 713	10 415

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.

Förändringar i eget kapital

	2016	*2015*
Vid årets början	41 637 202	34 286 611
Årets resultat	4 922 846	7 350 591
Vid året slut	**46 560 048**	**41 637 202**

Styrelsens förslag till resultatdisposition
Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	21 783 889
Årets resultat	4 846 715
Balanseras i ny räkning	**26 630 604**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		21 846 177	21 235 713
Övriga rörelseintäkter		428 136	60 522
Summa rörelsens intäkter		22 274 313	21 296 235
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-9 209 501	-9 021 510
Planerat underhåll		-1 096 597	-127 625
Övriga externa kostnader	*3*	-876 811	-915 124
Personalkostnader och arvoden	*4*	-330 897	-223 494
Avskrivningar		-4 325 153	-2 000 369
Summa rörelsens kostnader		-15 838 959	-12 288 122
Rörelseresultat		**6 435 354**	**9 008 113**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*5*	11 047	18 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	*6*	-1 599 686	-1 676 307
Summa finansiella poster		-1 588 639	-1 657 522
Resultat efter finansiella poster		**4 846 715**	**7 350 591**
Årets resultat		**4 846 715**	**7 350 591**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	137 680 116	72 258 209
Pågående nyanläggningar		-	42 382 262
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	1 770	5 280
Summa materiella anläggningstillgångar		137 681 886	114 645 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*9*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**137 682 386**	**114 646 251**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42 448	61 822
Aktuell skattefordran		27 005	34 235
Övriga fordringar	*10*	2 333	1 889
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 921 857	7 863 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	447 309	377 689
Summa kortfristiga fordringar		3 440 952	8 338 904
Summa omsättningstillgångar		**3 440 952**	**8 338 904**
SUMMA TILLGÅNGAR		**141 123 338**	**122 985 155**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*12*		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 131 100	6 131 100
Fond för yttre underhåll		13 722 213	13 318 810
Summa bundet eget kapital		19 853 313	19 449 910
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		21 783 889	14 836 701
Årets resultat		4 846 715	7 350 591
Summa fritt eget kapital		26 630 604	22 187 292
Summa eget kapital		**46 483 917**	**41 637 202**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	87 792 038	66 452 030
Summa långfristiga skulder		87 792 038	66 452 030
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 310 000	2 174 016
Leverantörsskulder		1 111 305	10 285 160
Övriga skulder	*14*	147 517	115 510
Fond för inre underhåll	*15*	466 590	567 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 811 971	1 754 012
Summa kortfristiga skulder		6 847 383	14 895 923
Summa skulder		**94 639 421**	**81 347 953**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**141 123 338**	**122 985 155**

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	2,48
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 19 842 394 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställla storleken på en eventuell nedskrivning.

allabrf.se

Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	20 746 332	20 141 388
Hyror	1 162 430	1 167 293
Hyresbortfall	-62 585	-72 968
	21 846 177	21 235 713
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	255	1 020
Övriga intäkter	427 881	59 502
	428 136	60 522
Summa	**22 274 313**	**21 296 235**

Övriga intäkter för 2016 innehåller bl.a. försäkringsersättning

Not 2 Drift

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
El	915 291	917 217
Uppvärmning	1 806 646	1 840 705
Vatten	773 462	725 183
Renhållning	324 101	289 099
Löpande underhåll	2 075 729	1 805 840
Fastighetsservice	1 812 880	1 867 089
Fastighetsförsäkring	274 853	272 357
Kommunikation	134 652	205 010
Vicevärdstjänst	533 065	547 418
Fastighetsavgift-skatt	558 822	551 592
Summa	**9 209 501**	**9 021 510**

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 2016 uppgår till 1 268 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

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Löpande underhåll	1 455 143	980 859
Löpande underhåll hissar	47 698	214 778
Löpande underhåll tvättstugor	26 207	26 625
Löpande underhåll vatten/avlopp	112 340	226 828
Löpande underhåll värme/ventilation	147 878	105 015
Löpande underhåll utemiljö	50 375	21 625
Löpande underhåll belysning	233 494	230 110
Summa	**2 073 135**	**1 805 840**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Kontorsmaterial	514	399
Förvaltningskostnader	483 136	628 010
Lagsökningskostnader	35 078	41 815
Telefon	3 328	2 984
Arvode extern revisor	21 238	20 675
Medlemsavgifter	333 517	221 242
Summa	**876 811**	**915 125**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Lön	69 475	21 870
Styrelsearvoden	141 762	127 753
Ersättning utöver styrelsearbete	45 160	26 460
Milersättning	-	1 704
Föreningsvald revisor	13 254	13 725
Övriga arvoden	6 000	6 000
Övriga kostnader	1 504	-
Sociala kostnader	53 742	25 982
Summa	**330 897**	**223 494**

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter	11 047	18 785
Summa	**11 047**	**18 785**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Räntekostnader lån	1 599 686	1 676 307
Summa	**1 599 686**	**1 676 307**

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	101 376 953	101 376 953
Årets investeringar	69 743 551	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-1 964 428	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 156 076	101 376 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 410 865	-29 414 005
Årets avskrivningar	-4 241 143	-1 996 859
Årets återföring avskrivningar	1 883 928	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 768 080	-31 410 864
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 292 120	2 292 120
Utgående redovisat värde	**137 680 116**	**72 258 209**
varav byggnader	135 387 996	69 966 089
varav mark	2 292 120	2 292 120

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets utrangering är på 80 500 kr och avser fönster.

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

	2016-12-31	*2015-12-31*
Vid årets början	42 382 262	1 186 946
Årets anskaffningar	27 361 289	41 195 316
Överfört till byggnader	-69 743 551	-
Vid årets slut	**-**	**42 382 262**

Avser ombyggnadsprojekt som innefattar fönster, balkonger, fasader och tilläggsisolering.

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 084	105 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 084	105 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 804	-96 294
Årets avskrivningar	-3 510	-3 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 314	-99 804
Utgående redovisat värde	**1 770**	**5 280**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	*2015-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Skattekonto	2 333	1 889
Summa	**2 333**	**1 889**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Försäkring	359 483	274 853
Ränta avräkning HSB NV Skåne	10 519	18 269
kabel TV	33 699	33 663
E-gain kv 1	24 256	24 355
Q-park kv 4	19 352	26 549
Summa	**447 309**	**377 689**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	6 131 100	-	13 318 810	14 836 702	7 350 591
Disposition enligt stämmobeslut				7 350 591	-7 350 591
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 096 597	1 096 596	
Årets resultat					4 846 715
Vid årets slut	**6 131 100**	**-**	**13 722 213**	**21 783 889**	**4 846 715**

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 846 715	7 350 591
Från fond för yttre underhåll*	1 096 597	127 625
Till fond för yttre underhåll**	-1 500 000	-3 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	**4 443 312**	**4 478 216**

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Stadshypotek	2,88 %	2019-03-30	2019-03-30	13 525 000	13 625 000
Stadshypotek	2,83 %	2017-03-30	2017-03-30	3 040 000	3 120 000
Stadshypotek	3,01 %	2018-03-30	2018-03-30	3 040 000	3 120 000
Swedbank Hypotek	1,91%	2023-12-21	2023-12-21	5 535 000	5 699 000
Stadshypotek	1,78%	2022-06-01	2022-06-01	8 878 288	9 303 296
Swedbank Hypotek	0,27%	Rörligt	Rörligt	13 443 750	13 843 750
Stadshypotek	1,63%	2020-12-30	2020-12-30	9 745 000	-
Stadshypotek	0,96%	2018-10-30	2018-10-30	9 660 000	10 000 000
Stadshypotek	1,62%	2020-07-30	2020-07-30	9 575 000	9 915 000
Stadshypotek	1,05%	2019-03-30	2019-03-30	3 921 000	-
Stadshypotek	1,050%	2019-03-30	2019-03-30	5 824 000	-
Stadshypotek	1,32%	2021-06-01	2021-06-01	4 915 000	-
Summa				**91 102 038**	**68 626 046**
varav kortfristig del				3 310 000	2 174 016
varav långfristig del				87 792 038	66 452 030

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-12-31	*2015-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	94 210 000	78 158 000
Varav obelånade	-	-5 181 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**94 210 000**	**72 977 000**

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	*2015-12-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	5 865	1 737
Moms garage externa hyresgäster	63 082	42 498
Förvaltade medel, taggar motionslokal	40 470	14 070
Deposition fjärrkontroller garage	38 100	31 000
Korrigering moms garage och p-platser	-	26 205
Summa	**147 517**	**115 510**

Not 15 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	*2015-12-31*
Vid årets början	567 225	766 441
Uttag under året	-100 635	-199 216
Vid årets slut	**466 590**	**567 225**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Arvode BoRevision AB	21 238	20 675
Räntekostnader lån	88 415	74 027
Förutbetalda avgifter och hyror	1 702 318	1 659 310
Summa	**1 811 971**	**1 754 012**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 1% från och med 2017-01-01, vilket innebär en ökning av föreningens intäkter med ca 208 000 kr.

Underskrifter

Helsingborg, 2017-03-20.

Christer Borg

Marianne Berg Rasmussen

Maria Esterborg

Jashar Berisha

Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29.

Sture Eriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runan i Helsingborg för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runan i Helsingborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den 29/03-2017

Afrodita Cristea	Sture Eriksson
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ANTECKNINGAR

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