



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUNSTENEN

Styrelsen för HSB Brf Runstenen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Valkyrian 1 med adress Bredablick 1 - 52, vilken innehåller 50 lägenheter med en total yta av 4 426 kvm samt 45 garage.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar HSB normalstadgar 2011 ver.5 har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-25.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Reidar Karlsen	2020 (1 år)
Sekreterare	Eva Somfai	2020 (2 år)
Ledamot	Anders Magnusson	2019 (2 år)
Ledamot	Bertil Nilsson	2020 (2 år)
Ledamot	Björn Berglund	2019 (2 år)
Ledamot	Harry Ottosson	2019 (2 år)
Utsedd av HSB	Ann Wikerberg	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Reidar Karlsen, Anders Magnusson, Björn Berglund, Harry Ottosson.

Firmatecknare har varit Reidar Karlsen, Anders Magnusson, Björn Berglund samt Harry Ottosson, två i föreningen.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Reidar Karlsen med Harry Ottosson som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 möten varav 13 protokollförda möten, inklusive konstituerande möte.

Valberedningen har varit Olle Andersson, sammankallande, samt Lennart Kolmodin.

Revisorer har under året varit Pontus Ridderstedt, vald av föreningen samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdskapet har delats mellan Bertil Nilsson och Klas Johansson fram till april månad 2019. Från och med maj månad har Bertil Nilsson varit vicevärd.

Vicevärdssarvodet har under året uppgått till 39 999 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalts 66 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes och dokumenterades av styrelsen den 2020-10-11.

Styrelsen har även uppdaterat underhållsplanen med utgångspunkt av besiktningens resultatet.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen för att den skall återspegla behovet.

Två städdagar har genomförts under året.

På grund av Pandemin har vi inte kunnat utföra allt målningsarbete under 2020. Det kvarstår en fastighet att måla.

Projekt att bygga fiberoptik har påbörjats. Vi undersöker olika leverantörer och återkommer med ett medlemsmöte före beslut.

Under året har vi bytt till nya fjärrstyrda garageportar, på grund av hinder kvarstår en port.

Vi har även bytt vattenavstängningsventiler för att kunna möta nya kommande EU direktiv.

Vi har provmonterat 5st FTX ventilationsaggregat för att utvärdera leverantör.

Framtida underhåll

Vi kommer att hyra en värmekamera för att granska värmeläckage i våra bostäder.

Nödvändiga reparationsarbeten enligt behov i underhållsplanen.

Ekonomi:

Höjning av årsavgifterna gjordes för 2020 med 1%.

Årsavgifterna för 2020 uppgick till i genomsnitt 782 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1 % höjning av årsavgifterna från 2021-01-01.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till i genomsnitt 789 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Genom att planera långsiktigt när det gäller föreningens ekonomi ser vi till att inga obehagliga överraskningar inträffar för medlemmarna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 107 276 kronor.

Under året har föreningen amorterat 332 656 kronor.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna samt underhållsbehov samt avskrivningarna på föreningens byggnader. Du som medlem bör följa styrelsens direktiv för fortsatt positiv utveckling. Exempelvis noggrann sopsortering, spara på vatten, hålla god ordning och vara allmänt rädd om vår förening. Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde baserat på underhållsplanen är viktigt och där även oförutsedda utgifter och räntehöjningar beaktas.

Styrelsen planerar för en extra amortering i samband med villkorsändringen av föreningens lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 71. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70, varav 51 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Den 20 december gick ledamöterna i styrelsen och delade ut årets julklapp till alla medlemmar, som i år var låsolja.

Våra hustomtar fick en liten extra present som tack för all hjälp under det gångna året.

Vår förhoppning är att vi kan använda vinstpengarna från 2019 års tävling som arrangerades av HSB Landskrona till någon trevlig sammankomst i framtiden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 478	3 442	3 448	3 400	3 349
Resultat efter avskrivningar	-21	1 523	1 451	1 522	641
Årets resultat	-401	1 086	919	871	-19
Eget kapital	15 408	15 809	14 723	13 804	12 934
Balansomslutning	45 042	45 678	47 868	47 124	46 367
Soliditet (%)	34	35	31	29	28
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	782	774	774	766	755
Fond för yttre underhåll	4 842	4 109	3 659	3 065	2 844

*Ingår vatten och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 990	4 108 919	5 768 854	1 085 904	15 808 667
Disposition av föregående års resultat:		733 106	352 798	-1 085 904	0
Årets resultat				-400 749	-400 749
Belopp vid årets utgång	4 844 990	4 842 025	6 121 652	-400 749	15 407 918

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 121 651
årets förlust	-400 749
	5 720 902

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 391 062
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	765 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver underhållsplan	94 000
i ny räkning överföres	6 252 964
	5 720 902

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 478 391	3 442 012
Övriga rörelseintäkter	3	9 296	8
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 487 687	3 442 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 768 532	-1 213 438
Övriga externa kostnader	5	-193 319	-181 083
Personalkostnader	6	-126 247	-104 163
Avskrivningar		-420 555	-420 555
Summa rörelsekostnader		-3 508 653	-1 919 239
Rörelseresultat		-20 966	1 522 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 827	9 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-391 610	-446 708
Summa finansiella poster		-379 783	-436 877
Resultat efter finansiella poster		-400 749	1 085 904
Resultat före skatt		-400 749	1 085 904
Årets resultat		-400 749	1 085 904

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	41 307 619	41 728 174
Summa materiella anläggningstillgångar		41 307 619	41 728 174
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 308 119	41 728 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	3 680 554	3 902 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 568	46 236
Summa kortfristiga fordringar		3 734 122	3 949 108
Summa omsättningstillgångar		3 734 122	3 949 108
SUMMA TILLGÅNGAR		45 042 241	45 677 782

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 844 990	4 844 990
Fond för yttre underhåll		4 842 025	4 108 919
Summa bundet eget kapital		9 687 015	8 953 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 121 651	5 768 853
Årets resultat		-400 749	1 085 904
Summa fritt eget kapital		5 720 902	6 854 757
Summa eget kapital		15 407 917	15 808 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 703 620	17 511 000
Summa långfristiga skulder		16 703 620	17 511 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 403 656	11 928 932
Leverantörsskulder		47 503	5 016
Skatteskulder		46 502	57 657
Övriga skulder	15	33 349	25 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 694	340 738
Summa kortfristiga skulder		12 930 704	12 358 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 042 241	45 677 782

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 109-120 År
Inventarier: 5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 349 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 564 796 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 459 660	3 425 388
Överlåtelseavgift	9 464	2 326
Pantförskrivningsavgift	1 419	6 450
Hysesintäkter garage, ej moms	7 848	7 848
	3 478 391	3 442 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 296	0
Öresavrundning	0	8
Bonus HSB Mästerskapen	7 000	0
	9 296	8

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	6 810	18 568
Fastighetsskötsel, Grundavtal	66 171	100 202
Serviceavtal	28 895	725
Reparationer, bostäder	443 811	239 426
Planerat UH bostäder	1 391 062	125 894
Elavgifter för drivkraft och belysning	51 402	50 178
Vatten	204 475	161 888
Sophämtning	71 340	77 107
Fastighetsförsäkringar	46 236	43 212
Kabel-TV	25 686	25 622
Fastighetsskatt	351 523	347 253
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	81 121	23 363
	2 768 532	1 213 438

AKG

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	2 590	2 756
Förbrukningsmaterial	20 067	11 676
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	1 938	1 950
Postbefordran	2 338	0
Revisionsarvoden	9 675	11 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	109 852	107 320
Överlåtelseavgift	9 442	3 464
Pantförskrivningsavgift	5 670	3 720
Konsultarvoden	3 644	0
Bankkostnader	2 640	1 300
Föreningsstämma/styrelsemöte	800	2 121
Föreningsverksamhet	785	6 161
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 867	7 762
Lämnade bidrag och gåvor	0	2 700
Kontorsmateriel och trycksaker	11	0
	193 319	181 083

Not 6 Personalkostnader

2020 2019

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisorssarvode	2 500	0
Vicevärdsarvode	39 996	39 999
Styrelsearvode	66 000	49 167
Sociala avgifter	17 751	14 997
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	126 247	104 163

Not 7 Ränteintäkter

2020 2019

Ränteintäkter bank	3 520	9 831
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	8 307	0
	11 827	9 831

Not 8 Räntekostnader

2020 2019

Räntekostnader på bankkulder	391 610	446 708
	391 610	446 708

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 831 969	44 831 969
Mark	2 196 000	2 196 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 027 969	47 027 969
Ingående avskrivningar	-5 299 795	-4 879 240
Årets avskrivningar	-420 555	-420 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 720 350	-5 299 795
Utgående redovisat värde	41 307 619	41 728 174
Taxeringsvärden byggnader	33 311 000	33 311 000
Taxeringsvärden mark	16 780 000	16 780 000
	50 091 000	50 091 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	42 697 500	42 697 500
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	42 697 500	42 697 500

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	800
Avräkningskonto HSB	3 676 354	3 902 072
Andra kortfristiga fordringar	4 200	0
	3 680 554	3 902 872

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	47 122	46 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 446	
	53 568	46 236

2 164

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

12 403 656 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 332 656 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 27 443 996 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	12 403 656	11 928 932
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	16 703 620	17 511 000
	29 107 276	29 439 932

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	19 899	15 749
Lagstadgade sociala avgifter	13 450	10 024
	33 349	25 773

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	280 879	271 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 158	17 241
Upplupna räntekostnader	21 842	52 045
Avtalsplacerade betalningar	5 815	0
	399 694	340 738

L Pals

Landskrona den 10 / 3 2021



Reidar Karlén
Ordförande



Anders Magnusson



Björn Berglund



Bertil Nilsson



Ann Wikerberg



Eva Somfai



Ivar Harry Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pontus Ridderstedt
av föreningen vald revisor

d

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runstenen i Landskrona, org.nr. 716439-3840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 10/3 2021

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Ridderstedt
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor