



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Runeberg i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Runeberg 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Byggnadsår 1957

Föreningens byggnad består av 6 byggnader med totalt 147 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en ägs av föreningen. Till byggnaden hör också 2 st lokaler, 29 st garage och 75 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9088 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
93 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter beräknas till ca 67,5 miljoner SEK för den närmaste 30-årsplanen.



De kommande fem åren har föreningen planerat följande underhåll: byte/renovering av hissarna, renovering av trapphusen i låghusen och målning av takplåt på låghusen. Byte av resterande värmekulvertar ca 40 m.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning samt fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 färdigställdes ventilationsutbytet i låghusen på Piltegatan 3 och 5 efter utvärdering av ombyggnaden av ventilationen på Piltegatan 1. Samtliga av låghusen har nu godkänd OVK, vilket även innebär att föreningens samtliga byggnader nu erhållit godkänd OVK.

Kulverten mellan Häradsgatan 29 till Piltegatan 5 och vidare till Häradsgatan 27 byttes i slutet av sommaren i preventivt samt kostnadseffektivt syfte.

Utifrån kravet på att upprätta ett Systematiskt BrandskyddsArbete, SBA, har föreningen tecknat ett avtal med Anticimex som hjälpt till med att skapa en kontinuerlig kontroll av brandskyddet. Föreningen har nu en brandskyddsorganisation som har till uppgift att säkerställa att dessa kontroller genomförs. Brandsläckare är nu uppsatta i tvättstugorna och rökluckor i trapphusen med tillhörande funktioner är renoverade.

P.g.a. Kastanjeblödarsjukan tvingades styrelsen fatta beslutet att hugga ner tre kastanjeträd på på gården nedanför Piltegatan 5.

Efter den årliga besiktningen av lekplatsen har uppkomna brister åtgärdats.

Alla rabatter har jordförbättrats och nya växter har planterats.

Föreningen har tecknat ett avtal med Anticimex för borttagande av måsbon på taken under häckningssäsongen.

Samtliga hushåll erhöll under hösten en enkätundersökning kring intresset för installation av laddstolpar, detta för att styrelsen skulle få en bättre förståelse kring intresset och ev. önskemål. Sammanställning av de inkomna svaren av enkäten finns i Mitt HSB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 2%.

Årsavgift 2020: 715,40 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 211 323 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -106 390 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 773 000 kr samt planerat lyft om 1 000 000 kr.



MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2019-04-16. På föreningens hemsida finns stadgar samt ordningsregler uppladdade.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. I stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades punkterna 1-14 enligt stadgarna, övriga punkter beslutades att dessa skulle bordläggas till nästa stämma.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 194 (189) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	146
Samägare	47
HSB Mölndal	1

Under året har 21 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 23 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 18 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättutrymmen, miljörum med sopsortering och rum för tidningsåtervinning i de tre låghusen, (Piltegatan 1, 3 och 5). I huset på Piltegatan 3 finns även ett rum för elektronikavfall. Föreningen har en övernattningsslägenhet, denna kan bokas genom styrelsen via email, brfruneberg@gmail.com. Ingen föreningslokal finns.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Runeberg är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.



Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Bozzao	Ledamot	Ordförande/Studieorganisatör
Bertil Levin	Ledamot	Vice Ordförande
Boel Löfberg	Ledamot	Sekreterare
Thomas Johansson	Ledamot	Avgått 2020-09-30
Harry Matsum	Ledamot	
Agneta Pauli	Ledamot	
Jessica Wassén	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Levin och Agneta Pauli.
- Föreningens firma tecknas av Harry Matsum, Boel Löfberg, Bertil Levin och Christian Bozzao, två i förening
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvoden samt övriga ersättning till styrelsen har under året uppgått till 131 000 SEK samt 4 000 SEK till valberedningen (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Kontaktinformation till styrelsen finns i anslagstavlan i respektive i trapphus

Revisorer

Revisorer har varit Torbjörn Lejdahl och Ulla Ljungmarker som revisorsupppléant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Arvode till revisor vald av föreningen har under året uppgått till 8 550 SEK (exkl. sociala avgifter).

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Thomas Johansson.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Augustsson och Siv Lundstedt , valda av stämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 780 513	6 775 757	6 655 168	6 648 969	6 634 637
Resultat efter finansiella poster	-3 871 779	-3 993 240	833 669	-262 724	1 311 851
Kassalikviditet (%)	68,1	195,0	376,0	312,0	145,0
Soliditet (%)	29,2	48,0	56,0	55,0	48,0
Fond för yttre underhåll	1 560 415	4 900 182	8 676 022	7 429 117	7 383 894
Årsavgift per kvm bostadsyta	715	715	701	701	701
Lån per kvm bostadsyta	1 337	957	962	967	1 379
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	2,7	3,0	3,3	3,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	8	6	8	8	12
Taxeringsvärde tkr	154 126	154 126	108 110	108 110	108 110

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	284 800	4 900 182	8 317 473	-3 993 240	9 509 215
Reservering till ytte fond		2 086 000	-2 086 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-5 425 767	5 425 767		0
Disposition av föregående års resultat			-3 993 240	3 993 240	0
Årets resultat				-3 871 779	-3 871 779
Eget kapital 2020-12-31	284 800	1 560 415	7 664 000	-3 871 779	5 637 436

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 664 000
årets förlust	-3 871 779
	3 792 221

disponeras så att i ny räkning överföres	3 792 221
	3 792 221

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

EP

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 780 513	6 775 757
Övriga rörelseintäkter		59 029	40 753
Summa rörelseintäkter		6 839 542	6 816 510
Rörelsekostnader			
Underhåll		-5 425 767	-5 398 840
Driftskostnader	3	-3 936 259	-4 045 315
Personalkostnader	4	-176 659	-177 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-958 929	-967 104
Summa rörelsekostnader		-10 497 614	-10 588 481
Rörelseresultat		-3 658 072	-3 771 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 922	16 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 629	-237 522
Resultat efter finansiella poster		-3 871 779	-3 993 240
Årets resultat		-3 871 779	-3 993 240

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 10	15 452 734	16 411 663
Inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 452 734	16 411 663

Summa anläggningstillgångar

15 452 734

16 411 663

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		926	5 766
Övriga fordringar	7	1 844 224	1 056 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	161 532	163 443
Summa kortfristiga fordringar		2 006 682	1 225 492

Kassa och bank

Kassa och bank		1 870 387	2 364 425
Summa kassa och bank		1 870 387	2 364 425
Summa omsättningstillgångar		3 877 069	3 589 917

SUMMA TILLGÅNGAR

19 329 803

20 001 580

EP

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

284 800

284 800

Fond för yttre underhåll

1 560 415

4 900 182

Summa bundet eget kapital

1 845 215

5 184 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 664 000

8 317 473

Årets resultat

-3 871 779

-3 993 240

Summa fritt eget kapital

3 792 221

4 324 233

Summa eget kapital

5 637 436

9 509 215

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

8 000 000

8 651 250

Summa långfristiga skulder

8 000 000

8 651 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

4 151 250

45 000

Leverantörsskulder

490 630

795 379

Skatteskulder

12 047

17 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 038 440

983 388

Summa kortfristiga skulder

5 692 367

1 841 115

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 329 803

20 001 580

EP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Runebergs årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1996 tillämpas linjär avskrivning, med 4% se nedan.

Omrubricerings underhållslånepost avseende energibes. åtgärder skrivs av med 288.650 kr/år enligt ursprunglig avskrivningsplan.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25 år
Om- och tillbyggnader	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 501 420	6 501 420
Hysesintäkter lokaler	9 240	9 240
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	249 340	248 887
Hysesintäkter förråd	8 585	7 660
Gästrum / Övernattningsrum	7 200	8 550
Andrahandsuthyrningar	4 728	0
	6 780 513	6 775 757

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	755 315	713 033
Obligatoriska besiktningkostnader	62 237	5 868
Reparationer	284 587	424 915
-El	140 253	167 467
-Uppvärmning	1 041 272	1 274 536
-Vatten	317 318	299 488
-Sophämtning	256 248	259 529
Fastighetsskatt	211 323	203 679
Fastighetsförsäkringar	84 600	65 702
Kabel-TV	308 688	309 310
Snörenhållning	7 659	11 759
Medlemsavgift HSB	50 100	0
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	277 363	254 242
Möteskostnader fritidsverksamhet	6 431	8 200
Kontormaterial och förbrukningsinventarier	18 711	5 019
Mobil och telekommunikation	2 693	5 248
Konsultarvoden	69 939	0
Övrigt	41 521	35 574
	3 936 258	4 043 569

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden	143 550	143 550
Sociala avgifter	33 109	33 672
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	176 659	177 222

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	39 823 912	39 823 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 823 912	39 823 912
Ingående avskrivningar	-23 412 249	-22 445 145
Årets avskrivningar	-958 929	-967 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 371 178	-23 412 249
Utgående redovisat värde	15 452 734	16 411 663
Taxeringsvärden byggnader	81 040 000	81 040 000
Taxeringsvärden mark	73 086 000	73 086 000
	154 126 000	154 126 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 595 800.

Not 6 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	579 726	579 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 726	579 726
Ingående avskrivningar	-579 726	-579 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 726	-579 726
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 843 246	1 054 967
Skattekonto	978	1 316
	1 844 224	1 056 283

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor	55 125	55 125
Personförsäkring IF	3 512	3 486
Com Hem	22 337	22 046
Försäkring	77 588	79 943
Bevakningskostnader	2 970	2 843
	161 532	163 443

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	3,59	2021-01-31	4 151 250	4 196 250
Handelsbanken	0,99	2024-09-01	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	1,10	2025-04-30	3 500 000	
			12 151 250	8 696 250
Kortfristig del av långfristig skuld			4 151 250	45 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 926 250 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	20 195 000	20 195 000
	20 195 000	20 195 000

Ø


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	31 255	25 108
Revisionsarvoden	13 200	12 800
Fjärrvärme	147 127	151 627
El	13 962	14 162
Arvode	143 550	143 550
Sociala avgifter	45 103	45 103
Förutbetalda hyror och avgifter	532 858	546 466
Övriga förutbetalda kostnader	60 385	44 572
Vatten	51 000	
	1 038 440	983 388

Mölndal 2021- 03 - 09



Christian Bozzao


Bertil Levin


Boel Löfberg



Harry Matsum


Agneta Pauli


Jessica Wassén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03 - 16

Borevision AB


Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Torbjörn Lejdahl
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runeberg i Mölndal, org.nr. 752000-0402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runeberg i Mölndal 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Runeberg i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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


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

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

Mölndal den 16/3 2021



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torbjörn Lejdahl
Av föreningen vald revisor