



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RUNSTENEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Runstenen i Landskrona

Org. nr: 716439-3840

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 276 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 159 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 6427 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger på en normal nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Räntekänslighet 8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	-------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Energikostnad 74 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	-----------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Runstenen är det till största delen vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 801 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	--	---	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna för 2023 med 2 % för att täcka föreningens framtida behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Runstenen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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.

Extrastämma hölls den 4 april 2022 för val av fibernätsinstallation och laddbox i garage. Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Reidar Karlson	2021 (2 år)
Sekreterare	Lennart Kolmodin	2022 (2 år)
Ledamot	Per-Åge Thylén	2021 (2 år)
Ledamot	Ingemar Andersson	2021 (2 år)
Ledamot	Harry Ottosson	2021 (2 år)
Utsedd av HSB	Ann Wikerberg	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Reidar Karlson, Per-Åge Thylén, Ingemar Andersson och Harry Ottosson. Reidar Karlson är vald som ledamot på 2 år dock endast 1 år som Ordförande.

Firmatecknare har varit Reidar Karlson, Harry Ottosson samt Ingemar Andersson, två i föreningen.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Reidar Karlson med Ingemar Andersson som suppleant.



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

Valberedningen har varit Olle Andersson, sammankallande och Nina Sandberg.

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

Vicevärd har varit Josefine Persdotter Thylén.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 40 000 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 55 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen den 31 oktober.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen med utgångspunkt av besiktningsresultatet.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Avtal för Internet via fiberkabel och Telia är undertecknat och arbetena påbörjas under vintern 2022.

Vi har tecknat ett SBA avtal (Systematiskt Brandskyddsarbete Besiktning) med Anticimex.

Vi har fortfarande stora problem med råttor på ett torg och arbetar med Valf & Ops AB, därför är det synnerligen viktigt att man inte matar fåglar, saneringen har hittills i år kostat oss 189 332 kr.

Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose medlemmarnas önskemål, trivsel och hållbarhet i den mån det går att utföra.

Nödvändiga reparationer/underhåll har utförts löpande under året.

Förenklad mätning av värmeläckage är gjord och vi har därför begärt in offerter på extra isolering av våra tak.

Några av våra nya fjärrstyrda garageportar har blivit skadade/påkörda och vissa av portarna har fått skador på grund av inbrottsförsök. Därför kopplades nödöppning med nyckel bort.

Vi har fått ersatt samtliga ventilationsaggregat under 2021 - 2022 till en kostnad av 1 875 862 kr och tecknar nu serviceavtal med leverantören. Besiktningsprotokoll efter OVK finns nu uppdaterat.

Enligt underhållsplanen utfördes målning av samtliga fönster utvändigt och av samtliga dörrar (ytterdörrar och förrådsdörrar) in och utvändigt till en totalkostnad av 1 209 869 kr. Arbetet utfördes av Ekbladhs, i samband med målningsarbeten upptäcktes det att flera fönster är i behov av byten, vi har tvingats nödreparera befintliga fönster / dörrar i väntan på upphandling av ersättningsfönster.



Ekonomi: Höjning av årsavgifterna gjordes för 2022 med 1,5%.

Årsavgifterna för 2022 uppgick till i genomsnitt 801 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2.0 % höjning av årsavgifterna från 2023-01-01.

Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till i genomsnitt 817 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under året sett över föreningens olika service- och förvaltningsavtal, med syfte att minska våra fasta kostnader.

Genom att planera långsiktigt när det gäller föreningens ekonomi ser vi till att inga obehagliga överraskningar inträffar för medlemmarna. Föreningen gör ett bra ekonomiskt år och har ett bra kassaflöde vilket är nödvändigt med tanke på framtida underhållsbehov och eventuella investeringar.

Under året har vi bundit ett lån på 2 500 000 kronor med en bindningstid om 5 år, räntan är 3,42 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 450 128 kronor.

Under året har föreningen amorterat 342 656 kronor.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna, 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. Tyvärr är sopsorteringen under all kritik i vissa soprum, vänligen gör en insats dels för dina grannars plånboks skull och dels för miljön.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 69. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69, varav 51 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Under året har vi fått en hemsida <https://www.hsb.se/landskrona/brf/runstenen/> Vår webbredaktör är Nina Sandberg.

17 december gick ledamöterna i styrelsen och delade ut årets julklapp till alla medlemmar, som i år var en brandfilt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 563	3 504	3 478	3 442	3 448
Resultat efter avskrivningar	-2 109	1 452	-21	1 523	1 451
Årets resultat	-2 433	1 141	-401	1 086	919
Eget kapital	14 116	16 549	15 408	15 809	14 723
Balansomslutning	43 261	45 823	45 042	45 678	47 868
Soliditet (%)	33	36	34	35	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	801	789	782	774	774
Fond för yttre underhåll	5 199	4 310	4 842	4 109	3 659

*Ingår vatten och renhållning



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 844 990	4 309 963	6 252 965	1 141 286	16 549 204
Disposition av föregående års resultat:		888 814	252 472	-1 141 286	0
Årets resultat				-2 432 802	-2 432 802
Belopp vid årets utgång	4 844 990	5 198 777	6 505 437	-2 432 802	14 116 402

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 505 436
årets förlust	-2 432 802
	4 072 634

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-3 232 241
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	712 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver underhållsplan	0
i ny räkning överföres	6 592 875
	4 072 634

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 563 006	3 504 149
Övriga rörelseintäkter	3	7 654	12 969
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 570 660	3 517 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 941 666	-1 341 472
Övriga externa kostnader	5	-188 539	-188 710
Personalkostnader	6	-129 283	-114 252
Avskrivningar		-420 555	-420 555
Summa rörelsekostnader		-5 680 043	-2 064 989
Rörelseresultat		-2 109 383	1 452 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 792	14 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-334 211	-325 045
Summa finansiella poster		-323 419	-310 843
Resultat efter finansiella poster		-2 432 802	1 141 286
Resultat före skatt		-2 432 802	1 141 286
Årets resultat		-2 432 802	1 141 286



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	40 466 509	40 887 064
Summa materiella anläggningstillgångar		40 466 509	40 887 064
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 467 009	40 887 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 735 524	2 376 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 187	59 402
Summa kortfristiga fordringar		2 793 711	2 435 900
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 793 711	4 935 900
SUMMA TILLGÅNGAR		43 260 720	45 823 464



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 844 990	4 844 990
Fond för yttre underhåll		5 198 777	4 309 963
Summa bundet eget kapital		10 043 767	9 154 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 505 436	6 252 964
Årets resultat		-2 432 802	1 141 286
Summa fritt eget kapital		4 072 634	7 394 250
Summa eget kapital		14 116 401	16 549 203
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 797 472	25 960 128
Summa långfristiga skulder		20 797 472	25 960 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 652 656	2 832 656
Leverantörsskulder		170 291	46 982
Skatteskulder		129 415	72 054
Övriga skulder	15	31 362	28 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	363 123	334 303
Summa kortfristiga skulder		8 346 847	3 314 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 260 720	45 823 464



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 432 802

1 141 286

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

420 555

420 555

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-2 012 247

1 561 841

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 595

-7 137

Förändring av kortfristiga fordringar

1 215

-1 634

Förändring av leverantörsskulder

123 309

-521

Förändring av kortfristiga skulder

89 405

-45 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 793 723

1 507 500

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-342 656

-314 492

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-342 656

-314 492

Årets kassaflöde

-2 136 379

1 193 008

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 869 361

3 676 354

Likvida medel vid årets slut

2 732 982

4 869 362



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 8 874 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2021.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 546 612	3 494 256
Överlåtelseavgift	3 624	4 760
Pantförskrivningsavgift	4 802	5 685
Hysesintäkter garage, ej moms	7 968	-552
	3 563 006	3 504 149

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 663	12 966
Öresavrundning	-9	3
	7 654	12 969

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	0	25 363
Fastighetsskötsel, Grundavtal	118 580	77 206
Reparationer, bostäder	698 331	262 230
Planerat UH bostäder	3 232 241	111 186
Elavgifter för drivkraft och belysning	52 993	50 756
Vatten	200 784	223 025
Sophämtning	74 610	69 451
Fastighetsförsäkringar	48 535	47 122
Kabel-TV	25 968	25 804
Fastighetsskatt	443 701	406 605
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	38 398	42 724
Bevakningskostnader	7 525	0
	4 941 666	1 341 472



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 668	6 068
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	3 646	4 499
Telefon	519	0
Postbefordran	67	1 452
Revisionsarvoden	10 200	9 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	103 125	109 852
Överlåtelseavgift	3 623	4 760
Pantförskrivningsavgift	2 896	3 333
Konsultarvoden	544	5 529
Bankkostnader	2 120	3 420
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 224	1 307
Föreningsverksamhet	21 801	9 297
Medlemsavgift HSB	19 000	19 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 400	7 745
Lämnade bidrag och gåvor	1 500	2 499
Kontorsmateriel och trycksaker	201	0
Hyra av anläggningstillgångar	6 572	0
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 436	0
	188 542	188 711

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	2 000	2 000
Vicevärdsarvode	43 508	36 489
Styrelsearvode	56 500	54 500
Sociala avgifter	27 275	21 263
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	129 283	114 252

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	2 985	2 835
Skattefria ränteintäkter	10	3
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	7 797	11 364
	10 792	14 202

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankkulder	334 211	325 017
	334 211	325 017

3

2

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 140 905	-5 720 350
Årets avskrivningar	-420 555	-420 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 561 460	-6 140 905
Utgående redovisat värde	40 466 509	40 887 064
Taxeringsvärden byggnader	45 949 000	45 949 000
Taxeringsvärden mark	30 785 000	30 785 000
	76 734 000	76 734 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	42 697 500	42 697 500
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	42 697 500	42 697 500

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 542	7 137
Avräkningskonto HSB	2 732 982	2 369 361
	2 735 524	2 376 498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	51 620	48 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 567	10 867
	58 187	59 402



Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

7 652 656 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 2022 för den totala skulden är 342 656 kr. Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden blir 372 656 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26 586 848 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 652 656	2 832 656
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 797 472	25 960 128
	28 450 128	28 792 784

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	17 649	16 800
Lagstadgade sociala avgifter	13 713	11 338
	31 362	28 138

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	298 219	273 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 543	17 793
Upplupna räntekostnader	46 362	43 511
	363 124	334 304



Landskrona den 17/2 2023



Reidar Karlsen
Ordförande



Ivar Harry Ottosson



Ingemar Andersson



Ann Wikerberg



Per-Åge Thylén



Lennart Kolmodin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2- 2023



Camilla Backlund
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pontus Ridderstedt
av föreningen vald revisor

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 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisning

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runstenen i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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.

Landskrona den 27/2-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pontus Ridderstedt
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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