



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Runristaren i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Runristaren i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Bostadsrättsföreningen Runristaren bildades 1977 och består av 321 bostadsrätter fördelade på tolv trevåningshus. Lägenheterna består av ettor till fyror.

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linero 2:10, Runristaren 2, Runristaren 3	1972-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	garageplatser	0
55	p-platser (carport)	0
321	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 956
Totalt 466 objekt		22 956

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 102 st 2 rok, 135 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Berg	Ordförande		
Monica Håkansson	Ledamot		
Thomas Grundberg	Ledamot		2023-01-31
Christer Petersson	Ledamot		
Peter Lejonberg	Ledamot		
Daniel Lindenryd	Ledamot		
Marcus Theodorsson	Ledamot	2023-05-23	
Marcus Theodorsson	Suppleant		2023-05-23
Christofer Holmlund	Suppleant	2023-05-23	
Salam Alfahad	Suppleant		2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Petersson, Marcus Theodorsson, Monica Håkansson och Peter Lejonberg, Christofer Holmlund.

Firman tecknas, två i förening av Monica Håkansson, Anders Berg, Elisabeth Lundqvist och Christer Petersson.

Revisorer har varit: Louise Gripenhov med Charlotta Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Grenander (sammankallande), Franck Hatterman, Lena Skön och Olle Hydbom, vald vid föreningsstämman.

Personal

Vicevärd har under året varit Elisabet Lundqvist, anställd av föreningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av fastighetsskötare som är anställda av HSB Skåne, två anställda på 100 % och en på 50 % och som till största delen arbetar i vår förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Övrigt

Föreningen är mån om sina medlemmar och försöker på olika sätt göra medlemmarna delaktiga i de beslut som tas.

Medlemsmöten hålls där styrelsen ibland tillsammans med någon inbjuden person informerar medan det bjuds på fika. Under året har medlemsmöten hållits husvis för att informera om balkongrening.

Föreningen antog de nya uppdaterade stadgarna under ordinarie stämma 23 maj och på extrastämman den 30 november.

Styrelsen ger ut **nyhetsbrev** som med jämna mellanrum anslås på anslagstavlor och på föreningens hemsida, runnristaren.se.

Festlokalen (i källarplan 12 C) kan hyras av medlemmar till barnkalas eller andra sammankomster. Där finns TV, video, stereo samt porslin, glas och bestick till 60 personer. Här gäller särskilda regler hur länge man får festa och att rökning endast är tillåten utomhus.

I korridoren som leder in till festlokalen finns **styrketräningslokal, bastu, pingis, biljard** och **grovtvättstuga**. Här ligger också **Bokboden**, där böcker och mindre prydnads- och nyttföremål kan lämnas och hämtas i återvinningsens tecken. Bokboden sköts av aktiva styrelsemedlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-29. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, medan mindre brister har åtgärdats under hösten. Under året har föreningen genomfört systematiskt brandskyddsarbete, spolat dagvattenbrunnarna och startat renoveringen av balkonger och altaner.

Föreningen har under året sålt en bostadsrätt som tidigare använts som övernattningslägenhet. Vinsten korrigeras mot tidigare taxerat underskott.

Föreningen köpte under 2022 en bostadsrätt som ersatte den övernattningslägenhet som nu såldes.

Under året har följande större underhåll genomförts:

Bredbandet uppgraderades till 1000/1000.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

Renovering av balkonger, fasader och entréer.

Enligt föreningens underhållsplan finns följande åtgärder under 2025-2028. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg och nedan underhåll kan komma att flyttas fram i tiden.

Översyn utav fogar, eventuellt omfogning

Byte fönsterbalk

Byte radialfläktar

Stamspolning

Byte dag- och spillvattenledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 439 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 439.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	181	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 728	2 761	2 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 728	2 761	2 794
Räntekänslighet, %	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	249	216	210
Årsavgifter, kr/kvm	783	754	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	845	797	783
Nettoomsättning, tkr	18 894	18 249	17 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 016	888	2 955
Soliditet, %	26	24	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	918 600	0	0	918 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 423 926	0	276 374	5 700 300
S:a bundet eget kapital, kr	6 342 526	0	276 374	6 618 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 358 845	888 442	-276 374	13 970 913
Årets resultat, kr	888 442	-888 442	2 016 421	2 016 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 247 287	0	1 740 047	15 987 334
S:a eget kapital, kr	20 589 813	0	2 016 421	22 606 234

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 925 626 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 247 287
Årets resultat, kr	2 016 421
Reservation till underhållsfond, kr	-1 202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	925 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 987 334

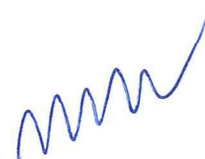
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 987 334

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	18 893 548	18 248 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	498 048	41 150
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		19 391 596	18 289 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-11 817 139	-11 716 321
Underhåll enligt plan	Not 5	-925 626	-1 022 525
Övriga externa kostnader	Not 6	-686 999	-456 428
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-868 326	-896 746
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 237 033	-2 237 033
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-16 535 123	-16 329 052
RÖRELSERESULTAT		2 856 474	1 960 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		375 466	86 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 215 519	-1 158 844
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-840 053	-1 072 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 016 421	888 442
ÅRETS RESULTAT		2 016 421	888 442



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	61 658 033	63 895 066
Pågående nyanläggningar	Not 10	7 652 307	18 750
Summa materiella anläggningstillgångar		69 310 341	63 913 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	375 000	750 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 500	750 500
Summa anläggningstillgångar		69 685 841	64 664 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-2 357	-2 297
Avräkningskonto HSB		394 852	57 766
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	184 063	187 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	826 183	503 183
Summa kortfristiga fordringar		1 402 741	746 072
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	15 360 000	15 295 000
Summa kortfristiga placeringar		15 360 000	15 295 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		402	2 885
Bank	Not 16	2 077 909	6 045 083
Summa kassa och bank		2 078 311	6 047 968
Summa omsättningstillgångar		18 841 052	22 089 040
SUMMA TILLGÅNGAR		88 526 893	86 753 356

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	918 600	918 600	
Fond för yttre underhåll	5 700 300	5 423 926	
Summa bundet eget kapital	6 618 900	6 342 526	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	13 970 913	13 358 845	
Årets resultat	2 016 421	888 442	
Summa fritt eget kapital	15 987 334	14 247 287	
Summa eget kapital	22 606 234	20 589 813	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 568 104	59 494 652
Summa långfristiga skulder		55 568 104	59 494 652
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 062 913	3 876 144
Medlemmarnas inre fond	Not 18	216 090	216 090
Leverantörsskulder		862 838	287 996
Aktuell skatteskuld	Not 19	27 864	93 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	159 312	162 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 023 538	2 032 550
Summa kortfristiga skulder		10 352 554	6 668 891
Summa skulder		65 920 658	66 163 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 526 893	86 753 356

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 856 474	1 960 660
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 237 033	2 237 033
	<u>5 093 506</u>	<u>4 197 692</u>
Erhållen ränta	340 916	68 603
Erlagd ränta	-1 216 461	-1 159 787
Övriga poster	126 106	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 344 068</u>	<u>3 106 508</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 033	-7 681
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	371 731	-1 958 519
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 430 766</u>	<u>1 140 308</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-7 633 557	-878 750
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	375 000	375 000
Sålt BRF	850 000	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-6 408 557</u>	<u>-503 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-739 779	-773 640
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-739 779</u>	<u>-773 640</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 717 571	-137 082
Likvida medel vid årets början	19 190 734	19 327 816
Likvida medel vid årets slut *	16 473 163	19 190 734
	<u>-2 717 571</u>	<u>-137 082</u>

* I likvida medel vid årets början och slut är egna bostadsrätter borttagna, dvs. 2.210.000 kr avseende 2022 och 1.360.000 kr avseende 2023.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 383 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	17 985 675	17 300 730
Årsavgiftsbortfall bostäder	-30 007	-21 165
Hysesintäkt lokaler	7 200	4 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	812 026	814 753
Hysesintäkt övrigt	29 198	29 481
Hysesrabatter	0	-4 720
Övriga intäkter i verksamheten	17 850	12 150
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 129	21 926
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	49 477	90 506
	18 893 548	18 248 561
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	23 200
Elstöd	252 822	0
Vinst vid såld bostadsrätt	175 106	0
Övrigt	70 120	17 950
	498 048	41 150
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-758 321	-1 445 884
Sotning	0	-66 325
El	-1 072 507	-723 301
Uppvärmning	-3 854 280	-3 554 893
Vatten	-789 896	-671 506
Renhållning	-533 637	-482 504
Bevakningskostnader	-368 779	-265 412
TV, bredband, iptelefoni	-660 261	-651 480
Serviceavtal	-203 186	-195 790
Hissar serviceavtal & besiktning	-1 900	-1 556
Förvaltningskostnader	-2 775 008	-2 757 546
Försäkringar	-190 930	-205 942
Fastighetsskatt	-545 689	-580 348
Övriga driftskostnader	-62 745	-113 834
	-11 817 139	-11 716 321
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-224 278	-361 331
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-457 404	0
Underhåll installationer	0	-322 943
Underhåll balkonger	-20 813	-32 838
Underhåll garage och bilplatser	0	-90 938
Underhåll övrigt	-223 131	-214 475
	-925 626	-1 022 525

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-25 875	-26 875
Övriga förvaltningskostnader	-37 997	-27 068
Kostnader överlåtelse och panter	-95 349	-131 714
Föreningsverksamhet	-8 233	-20 456
Kontorsutrustning och -material	-3 873	-15 587
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 276	-14 812
Konsulter	-87 909	-55 874
Förbrukningsinventarier	-71 553	-44 493
Medlemsavgifter HSB	-97 300	-97 300
Stämman och styrelse	-15 352	-22 249
Övriga fastighetskostnader, kryppgrundsavfuktare	-229 281	0
	<u>-686 999</u>	<u>-456 428</u>

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-201 800	-193 920
Löner för anställda	42 138	-38 472
Vicevårdsarvode	-411 000	-408 535
Övriga arvoden	-74 200	-38 290
Övriga personalkostnader	-7 477	-4 510
Revisionsarvode	-23 625	-21 645
Sociala avgifter	-192 363	-191 374
	<u>-868 326</u>	<u>-896 746</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 237 033	-2 237 033
	<u>-2 237 033</u>	<u>-2 237 033</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 409 520	47 534 017
Årets investering byggnader	0	38 875 503
Ingående anskaffningsvärde mark	2 713 000	2 713 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 122 520	89 122 520

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 227 454	-22 990 421
Årets avskrivningar byggnader	-2 237 033	-2 237 033
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 464 487	-25 227 454

Utgående redovisat värde

61 658 033 63 895 066

Redovisade värden byggnader	58 945 033	61 182 066
Redovisade värden mark	2 713 000	2 713 000

Fastighetsbeteckning: Linero 2:10, Runristaren 2 och Runristaren 3.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	227 000 000	132 000 000	359 000 000	359 000 000
Lokaler	1972	1 559 000	2 003 000	3 562 000	3 562 000
		228 559 000	134 003 000	362 562 000	362 562 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 375 000	67 375 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	67 375 000	67 375 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 750	38 875 503
Årets Investering	7 633 557	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-38 856 753
Utgående värde pågående nyanläggningar	7 652 307	18 750

Pågående nyanläggningar avser balkonger.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ingående erlagda förskott på underhåll av värmesystem	750 000	1 125 000
Årets kostnad av förutbetalt underhåll på värmesystem	-375 000	-375 000
	375 000	750 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	184 063	187 420
	184 063	187 420

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		56 136	52 225
Förutbetald kabel-TV och bredband		151 677	158 991
Upplupna ränteintäkter		62 189	27 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		556 181	264 328
		<u>826 183</u>	<u>503 183</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-07	3 000 000	13 085 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-06	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-12	5 000 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-06-23	4 000 000	
Vicevärdsexpedition			500 000	1 350 000
1 egen bostadsrätt, ny övernattningslägenhet			860 000	860 000
			<u>15 360 000</u>	<u>15 295 000</u>

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne		2 069 925	6 037 100
Handelsbanken		7 983	7 983
		<u>2 077 909</u>	<u>6 045 083</u>

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,57%	2027-03-01	5 315 250	57 000
Stadshypotek AB	1,63%	2030-01-30	8 421 875	87 500
Stadshypotek AB	1,47%	2030-09-30	8 465 625	87 500
Stadshypotek AB	1,71%	2031-03-30	8 509 375	87 500
Stadshypotek AB	4,36%	2026-03-01	3 059 916	30 832
Stadshypotek AB	2,19%	2025-01-30	9 800 218	238 068
Stadshypotek AB	1,11%	2028-12-01	4 242 575	14 580
Stadshypotek AB	1,73%	2030-06-01	8 443 750	87 500
Swedbank Hyp AB	2,06%	2024-05-24	6 372 433	8 607
			<u>62 631 017</u>	<u>699 087</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **55 568 104**

Nästa års amortering av långfristig skuld 690 480

Lån som ska konverteras inom ett år 6 372 433

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 062 913**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 796 348

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 59 135 582

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 33 840 625

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		216 090	234 162
Uttag		0	-18 072
		<u>216 090</u>	<u>216 090</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	27 864	93 222
	<u>27 864</u>	<u>93 222</u>
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	4 159	4 595
Personalens källskatt	12 683	9 870
Arbetsgivaravgifter	11 581	10 337
Övriga kortfristiga skulder	130 889	138 087
	<u>159 312</u>	<u>162 889</u>
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	35 840	61 200
Upplupen semesterskuld	98 160	124 019
Upplupna sociala avgifter	41 883	58 196
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	208 889	99 524
Upplupna räntekostnader	68 233	69 175
Upplupen revision	27 000	27 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 541 659	1 561 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 874	31 329
	<u>2 023 538</u>	<u>2 032 550</u>

1614 2024

Anders Berg

Christer Petersson

Daniel Lindenryd

Marcus Theodorsson

Monica Håkansson

Peter Lejonberg

Vår revisionsberättelse har angivits 2024-04-24

Louise Gripenhov

Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson

BoRevison i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runnristaren i Lund, org.nr. 716406-8160

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runnristaren i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Runnistaren i Lund för räkenskapsåret 2023 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 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 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.

Lund den 25/4 2024


Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Louise Gripenhov
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Runristaren i Lund

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2023 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattemässigt bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närständetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Lund den 26/04 2024
HSB Brf Runristaren i Lund



Styrelsens ordförande