



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7938 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Övra Runby 1:136	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt förråd)	31
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 846
31	garageplatser	465
7	p-platser	114
4	MC platser	20
3	Lokaler (gemensamhetslokal, övernattningsrum med bastu samt styrelserum)	88
Totalt 99 objekt		4 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen är även delägare i Runbyparkens Samfällighetsförening, 716418-8687.

Brf Runby Backe (35,39%), Brf Runby Höjd (35,55%) och *Bromsbodavillorna* (29,06%) ingår i Runbyparkens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen består av grönytor och skogsmark, asfalterade gångvägar, en grusplan, ett lusthus, gatubelysning samt perkolationsmagasin med fördelningsledningar (en anläggning under jord för vattenavrinning).

Ordförandeskapet i samfälligheten roterar mellan medlemsföreningarna i 2-års perioder. Samfälligheten äger rätt att besluta vilken avgift medlemsföreningarna ska betala varje verksamhetsår.

Skogsparkeringen

Brf Runby Backe och Brf Runby Höjd arrenderar tillsammans den markyta som utgör den så kallade Skogsparkeringen av Upplands Väsby Kommun. Kostnader och intäkter för parkeringen fördelas lika mellan föreningarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tony Tidén	Ordförande	2023-05-11	
Mirjam Embretsen	Ordförande	2012-04-12	2023-05-11
Klas Göran Torberger	Ledamot	2020-06-17	
Ingrid Englund	Ledamot	2021-06-09	
Rolf Tore Lundström	Ledamot	2015-08-01	
Anette Ekström Burell	Ledamot	2012-04-12	2023-05-11
Nicholas Fiorillo	Ledamot	2022-06-02	
Anmar Mohammed	Ledamot	2020-09-01	2024-02-26
Mats Råler	Ledamot	2018-05-01	
Vafa Sadat Farizani	Ledamot	2023-05-19	
Eva Klingborn	Suppleant	2020-06-17	
Anastasia Alexe Egorova	Suppleant	2021-06-09	
Ibrahim Khalifa	Ledamot	2024-02-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tore Lundström, Klas Torberger, Nicholas Fiorillo, Mats Råler samt suppleant Anastasia Egorova.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Tore Lundström, Tony Tidén, Mats Råler och Vafa Sadat Farizani.

Revisorer har varit: Johan Boudrie med Adri Kanth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anette Ekström Burell (sammankallande) och Lo Hollander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% den 1/1 -2023. Under hösten 2023 togs det beslut om att höja årsavgiften med 10% från den 1/1-2024.

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 2023-08-15.

Åtgärder för 2023 samt fyra år tillbaka har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	<p>Proppning av alla handdukstorkar som är kopplade till varmvattencirkulationen som påbörjades under 2018 slutförs.</p> <p>Fullständig injustering av värmeförsörjningen, kontroll/byte av slingventiler samt samtliga termostater genomförs (400st).</p> <p>Renovering/uppfräschning av föreningens grönytor som påbörjades 2018 slutförs.</p> <p>Föreningen utför de åtgärder som krävs för att uppfylla säkerhetsnivån enligt Systematisk brandskyddsarbete (SBA). Årliga SBA-kontroller kommer genomföras fortsättningsvis.</p> <p>Total renovering av tvättstugan i port nr. 59.</p> <p>Installation av reningsfilter på värmesystemet.</p> <p>Påbörjar renovering av tegelfasad på port nr. 59 - det avbryts dock då det framkommer att projektet kommer bli mer omfattande än det var känt vid upphandlingen.</p>
2020	<p>Översyn och rensning av hänggrännor och stuprör inklusive utbyte av trasiga delar.</p>
2021	<p>Byte av trapphusbelysning till LED som styrs med rörelsedetektor i samtliga punkthus d.v.s. port nr 39, 49 och 59 samt i cykelförråd och rum för hushållssopor. De relativt nya armaturer som fanns i trapphuset i port nr. 49 återanvänds för att uppgradera belysningen i föreningens förrådkorridorer i punkthusen.</p>
2022	<p>Nya möbler och gardiner inköpa till gästrummet i port nr. 59.</p> <p>Ny hemsida. Obligatorisk ventilationskontroll genomförs (OVK).</p> <p>Slamsugning av dagvatten- och nedstigningsbrunnar.</p> <p>Omfattande klottersanering på fasader m.m. genomfört i egen regi av styrelsemedlemmar i kostnadsbesparande syfte.</p> <p>Uppdatering av gruppavtalet för bredband, tv & telefoni från Tele2, vilket innebär lägre kostnader för föreningen men ändå med snabbare hastighet på bredbandet.</p>
2023	<p>Renovering av tegelfasadena på toppen av punkthusen port nr. 39 och 59 färdigställd.</p>

Förvaltning och drift av fastigheten

- Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Stockholm sedan 2022-05-01 (Innan HSB Norra Stor-Stockholm).
- Trädgårdsskötsel har utförts av Björnentreprenad AB sedan 2021-04-01 (Avslutat september 2022).
- Lokalrengöring/städning utförs av AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning/sandning utförs av Renew Service AB sedan 2021-11-01.
- Service och underhåll av hissar utförs av Upplands Hiss AB sedan 2021-04-01.
- Gruppavtal gällande bredband, telefoni och digital-TV finns med Tele2 (tidigare Comhem) sedan 2016-09-01.
- Jouravtal vad gäller ventilation/drift av fastigheten finns med Securitas.
- Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstugorna finns med Söderkyl AB.

- Service- och supportavtal gällande bergvärme och ventilation finns med Enex AB sedan 2016.
- Avtal gällande filterbyten i föreningens FTX-aggregat och Minimaster finns med Skorstensfejarmästare Ulf Öberg AB sedan 2021-03-01.
- Apoca parking för bötfällning och hantering av kontrollavgifter för felparkeringar.

Föreningens hemsida

www.runbybacke.se

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	232	355	415	401	353
Skuldsättning, kr/kvm	8 422	8 525	8 685	8 776	8 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 505	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	319	198	160	144	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	961	951	951	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 186	1 062	1 016	1 026	0
Nettoomsättning, tkr	4 461	4 232	4 095	4 156	4 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	9	22	156	18
Soliditet, %	22	23	23	23	23

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 607 000 kr, det beror på stora investeringar på 1 514 000 kr under 2023. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 232 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%, dessutom höjdes även årsavgifterna med 10% från den 1/1 -2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 236 434	0	0	2 236 434
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 915 000	0	0	4 915 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 914 887	0	122 585	3 037 472
S:a bundet eget kapital, kr	10 066 321	0	122 585	10 188 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	172 552	8 773	-122 585	58 740
Årets resultat, kr	8 773	-8 773	-421 319	-421 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	181 325	0	-543 904	-362 579
S:a eget kapital, kr	10 247 646	0	-421 319	9 826 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 415 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	58 740
Årets resultat, kr	-421 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-362 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-537 579

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	4 507 007	4 126 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 847	105 502
Summa Rörelseintäkter		4 651 854	4 231 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 613 340	-2 261 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 417	-121 539
Personalkostnader	Not 6	-104 478	-91 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 379 269	-1 315 257
Summa Rörelsekostnader		-4 205 505	-3 790 371
Rörelseresultat		446 349	441 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 163	29 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-925 831	-461 852
Summa Finansiella poster		-867 668	-432 516
Resultat efter finansiella poster		-421 319	8 773
Resultat före skatt		-421 319	8 773
Årets resultat		-421 319	8 773

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 521 319	36 633 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 753 400
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 521 319	39 386 526
Summa Anläggningstillgångar		39 521 319	39 386 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	12 623
Aktuell skattefordran		38 788	42 288
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 495 043	1 325 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 902	297 894
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 709 793	1 678 197

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 222 752	2 970 962
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 222 752	2 970 962

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

3 932 545	4 649 159
43 453 865	44 035 685

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 151 434	7 151 434
Fond för yttre underhåll	3 037 472	2 914 887
Summa Bundet eget kapital	10 188 906	10 066 321

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	58 740	172 552
Årets resultat	-421 319	8 773
Summa Ansamlad förlust	-362 579	181 325

Summa Eget kapital

9 826 327

10 247 646

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 086 519	20 345 994
Summa Långfristiga skulder		25 086 519	20 345 994

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 615 725	12 706 250
Leverantörsskulder		245 550	90 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 408	6 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	677 336	638 632
Summa Kortfristiga skulder		8 541 019	13 442 045

Summa Skulder

33 627 538

33 788 039

Summa Eget kapital och skulder

43 453 865

44 035 685

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 349	441 289
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 379 269	1 315 257
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 379 269	1 315 257
Erhållen ränta	58 163	29 336
Erlagd ränta	-905 156	-463 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	978 625	1 322 412
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	109 791	-116 151
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	168 824	68 404
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	278 615	-47 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 257 240	1 274 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 514 062	-2 380 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 514 062	-2 380 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	-606 823	-1 455 960
Likvida medel vid årets början	4 229 516	5 685 476
Likvida medel vid årets slut	3 622 693	4 229 516

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Beskattnings

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 28 880 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 28 880 tkr.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 064 856	3 695 196
	Hyror lokaler	8 200	9 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	204 782	169 200
	Hyror förbrukningsbaserad	140 306	143 534
	Hyror informationsöverföring	75 000	75 000
	Hyror övrigt	4 200	31 941
	Övriga primära intäkter	17 263	2 061
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 514 607	4 126 532
	Avgiftsbortfall	-8 400	-375
	Hysesbortfall	800	0
	<i>Summa</i>	-7 600	-375
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 507 007	4 126 157
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	82 379
	Övriga sekundära intäkter	144 847	23 123
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144 847	105 502
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-420 272	-431 782
	Snö och halk-bekämpning	-120 072	-62 914
	Reparationer	-201 013	-289 752
	Planerat underhåll	-5 324	-52 415
	Försäkringsskador	0	-26 644
	EI	-333 098	-219 186
	Uppvärmning	-748 504	-377 610
	Vatten	-266 420	-276 780
	Sophämtning	-43 996	-50 377
	Fastighetsförsäkring	-69 565	-67 280
	Kabel-TV och bredband	-109 642	-121 348
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 930	-93 430
	Förvaltningsavtalskostnader	-193 530	-185 060
	Övriga driftkostnader	-4 974	-7 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 613 340	-2 261 704

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 466
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 686	-6 615
	Administrationskostnader	-19 941	-14 121
	Extern revision	-12 000	-11 125
	Medlemsavgifter	-21 000	-19 515
	Föreningsverksamhet	-6 132	0
	Övriga förvaltningskostnader	-34 659	-64 698
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 417	-121 539
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-83 300	-73 380
	Sociala avgifter	-19 178	-16 490
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 478	-91 870
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	537	1 378
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 626	27 958
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 163	29 336
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-924 666	-459 520
	Övriga räntekostnader	-1 165	-2 332
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-925 831	-461 852

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 741 042	48 741 042
	Ingående anskaffningsvärde mark	577 000	577 000
	Årets investeringar	4 267 462	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	53 585 504	49 318 042
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 684 916	-11 369 659
	Årets avskrivningar	-1 379 269	-1 315 257
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 064 185	-12 684 916
	Utgående redovisat värde	39 521 319	36 633 126
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 017 000	1 017 000
	Summa	60 948 000	60 948 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	35 200 000	35 200 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 044	36 044
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	36 044	36 044
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 044	-36 044
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-36 044	-36 044
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 753 400	372 775
	Årets investeringar	0	2 380 625
	Omklassificering till byggnad	-2 753 400	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	2 753 400

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 399 941	1 258 554
Övriga fordringar	95 102	66 838
Summa Övriga fordringar	1 495 043	1 325 392

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB konto	1 540 760	2 500 994
Swedbank penningmarknadskonto	681 992	469 968
Summa Kassa och bank	2 222 752	2 970 962

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
Swedbank	0,72%	2024-08-23	7 265 725	0
SBAB	3,91%	2026-05-19	6 397 500	135 000
Swedbank	4,5%	2025-08-25	5 958 750	215 000
			32 702 244	350 000

Långfristig del	25 086 519
Nästa års amortering av långfristig skuld	350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 265 725
Kortfristig del	7 615 725
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
Swedbank	0,72%	2024-08-23	7 265 725	0
SBAB	3,91%	2026-05-19	6 397 500	135 000
Swedbank	4,5%	2025-08-25	5 958 750	215 000
			32 702 244	350 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 265 725
Kortfristig del	7 615 725

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	1 095	1 095
	Övriga kortfristiga skulder	1 313	5 154
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 408	6 249
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	393 533	344 677
	Upplupna räntekostnader	29 375	8 700
	Övriga upplupna kostnader	254 428	285 255
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	677 336	638 632

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Runby Backe i Upplands Väsby 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Boudrie
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY TIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:31:32



INGRID ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:43:04



MATS RÄLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:11:23



NICHOLAS FIORILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:34:38



VAFA SADAT FARIZANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:01:11



KLAS GÖRAN TORBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:31:20



ROLF TORE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:01:47



IBRAHIM KHALIFA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:05:38



JOHAN BOUDRIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:21:44



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:20:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN BOUDRIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:23:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:20:55



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.