



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Runby Höjd i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716419-2259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Övra Runby 1:135	1985-09-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4030
3	garageplatser	0
30	Carport	0
24	Lokaler (inkl förråd)	114
18	Parkeingsplatser	0
Totalt 119 objekt		4144

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 11 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Två lokaler används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Blomqvist	Ordförande	2014-06-05	2022-05-29
Monica Johansson	Ordförande	2022-05-29	
Torbjörn Brolin	Ledamot	2019-06-03	
Conny Jonsson	Ledamot	2018-09-17	
Roger Åkerlund	Ledamot	2018-09-17	
Anders Wallander	Ledamot	2015-05-05	
Barbro Brolin	Suppleant	2021-08-26	
Jesper Lindqvist	Suppleant	2021-08-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Brolin och Anders Wallander ordinarie, Barbro Brolin och Jesper Lindqvist suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Torbjörn Brolin, Bengt Blomqvist, Roger Åkerlund, Monica Johansson, Anders Wallander.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kai Hinrich (ordinarie) med Göran Herö som suppleant. Kai avgick strax efter mötet och Göran Herö gick upp som ordinarie, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Thorell (sammankallande), Britta Elisabet Strömberg samt Filippa Häggblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 22 st (varav 20 röstberättigade) medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-16.

Ombyggnad och underhåll

IMD-EI har hamnat i en pågående juridisk process vilket förskjutit installationsdatumet tills tvisten är avklarad med nätägaren.

Ommålning och reparation av balkonger har försenats och planeras att ske under 2023.

Samarbete med HSB Värmland avseende energibesparing fortsätter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År	Åtgärd
2010	Utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga lägenheter (Minimaster)
2013	Anskaffning av lekstuga
2014	Ommålning trapphus Bastuhus ommålas bastutaket reparerades och takfoten målades Byte av takläktar och trasiga takpannor Balkongbesiktning och fasadbesiktning
2015	Avslut ommålning trapphus Installerades vägbulor inom området
2016	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71
2017	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71 fortsätter Parkeringsytor målas
2018	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71 färdigställdes Påbörjat balkongrenovering tak + trädetaljer Under 2018 har 10 balkonger färdigställts Renoveringarna kommer att fortsätta under 2019. Pingishuset och Tvättstugehusets tak har renoverats Ommålning av Pingislokal och Tvättstuga har genomförts
2019	Genomgång och vissa reparationer av föreningens Carportar samt ommålning av föreningens Carportar Renovering av föreningens bastu samt byte av bastuaggregat
2020	Nytt nyckelsystem, iLOQ Genomgång av föreningens värmesystem efter två vattenskador på föreningens rörledningar.
2021	Omdisponerat lekplats flyttat lekstuga ny sandlåda och häck som skydd. Ombyggnad av värmesystem Bastec.
2022	Byte av 1 tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2023	Målning och renovering av balkonger
2026-2028	Renovering av yttertak

Övriga avtal

Kone
Hissar

Grandona Service AB
Städ

Tele 2
Kabel-TV

Fortum
Fjärrvärme och elavtal

Upplands-Väsby kommun
Arrendeavtal

Telenor
Bredband

Renew Service AB
Snöröjning

Björmentreprenad AB
Trädgårdsskötsel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	138	201	251	274	289
Skuldsättning, kr/kvm	5 166	5 166	5 325	5 538	5 895
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	222	219	202	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	712	714	576	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	838	838	838	838	838
Totala intäkter, kr/kvm	903	977	903	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 695	3 998	3 694	3 554	3 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	438	166	390	614
Soliditet, %	26	25	24	23	21

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	2 338 002	0	0	2 338 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 753 982	0	574 000	2 327 982
S:a bundet eget kapital, kr	4 091 984	0	574 000	4 665 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 961 354	438 160	-574 000	2 825 515
Årets resultat, kr	438 160	-438 160	125 618	125 618
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 399 514	0	-448 382	2 951 133
S:a eget kapital, kr	7 491 498	0	125 618	7 617 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 825 515
Årets resultat, kr	125 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 951 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-567 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 188
Balanseras i ny räkning, kr	2 433 321

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 694 559	3 997 724
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 761 823	-2 778 858
Övriga externa kostnader	Not 3	-112 559	-51 649
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 692	-129 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-395 775</u>	<u>-395 775</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-3 397 849</u>	<u>-3 355 471</u>
Rörelseresultat		296 710	642 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 032	1 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-172 124</u>	<u>-205 170</u>
Summa finansiella poster		<u>-171 092</u>	<u>-204 092</u>
Årets resultat		125 618	438 160

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>27 656 455</u>	<u>28 052 230</u>
		27 656 455	28 052 230
Summa anläggningstillgångar		<u>27 656 455</u>	<u>28 052 230</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		227 052	11 194
Övriga fordringar	Not 8	1 734 675	1 589 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>188 308</u>	<u>192 917</u>
		2 150 035	1 794 090
Kassa och bank	Not 10	0	155
Summa omsättningstillgångar		<u>2 150 035</u>	<u>1 794 245</u>
Summa tillgångar		<u>29 806 490</u>	<u>29 846 476</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 338 002	2 338 002
Yttre underhållsfond	<u>2 327 982</u>	<u>1 753 982</u>
	4 665 984	4 091 984
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 825 515	2 961 354
Årets resultat	<u>125 618</u>	<u>438 160</u>
	2 951 133	3 399 515
Summa eget kapital	<u>7 617 117</u>	<u>7 491 499</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>21 408 591</u>	<u>21 408 591</u>
	21 408 591	21 408 591
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	0
Leverantörsskulder	188 426	230 625
Övriga skulder	Not 13 2 729	2 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>589 627</u>	<u>713 032</u>
	780 782	946 386
Summa skulder	<u>22 189 373</u>	<u>22 354 977</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 806 490</u>	<u>29 846 476</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	125 618	438 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 775	395 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	521 394	833 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-269 916	-65 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-165 604	233 617
Kassaflöde från löpande verksamhet	85 874	1 002 452
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-660 000
Årets kassaflöde	85 874	342 452
Likvida medel vid årets början	1 410 682	1 068 230
Likvida medel vid årets slut	1 496 556	1 410 682

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet.

Anläggningstillgångar	Avskriv plan	Procentuell avskrivning	Slutår
Byggnader	Linjär	1,00%	2 105
Ombyggnader	Linjär	5,00%	2 031

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av årsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas 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 20 681 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 378 036	3 378 036
Hyror	196 117	226 777
Övriga intäkter	127 336	397 442
Bruttoomsättning	<u>3 701 489</u>	<u>4 002 255</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 870	-4 531
Hyresförluster	-60	0
	3 694 559	3 997 724
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	699 990	835 081
Reparationer	542 460	538 284
El	170 698	135 195
Uppvärmning	607 714	640 461
Vatten	143 534	131 223
Sophämtning	53 719	53 720
Fastighetsförsäkring	69 649	68 933
Kabel-TV och bredband	84 898	95 351
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	74 846	72 516
Förvaltningsarvoden	252 709	200 373
Övriga driftkostnader	12 418	7 722
Planerat underhåll	49 188	0
	2 761 823	2 778 858
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	3 055	3 055
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 022	0
Administrationskostnader	24 682	19 919
Extern revision	11 250	10 750
Konsultkostnader	40 625	0
Medlemsavgifter	17 925	17 925
	112 559	51 649
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	101 800	81 800
Revisionsarvode	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 000	26 000
Sociala avgifter	23 392	19 888
	127 692	129 188
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	760	995
Övriga ränteintäkter	272	83
	1 032	1 078
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	172 124	205 170
	172 124	205 170

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 396 989	32 396 989
	Ingående anskaffningsvärde mark	559 000	559 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 955 989	32 955 989
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-4 903 759	-4 507 983
	Årets avskrivningar	-395 775	-395 775
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 299 534	-4 903 759
	Utgående redovisat värde	27 656 455	28 052 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	593 000	611 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	208 000	221 000
	Summa taxeringsvärde	62 801 000	50 832 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	190 755	129 758
	Skattefordran	47 364	49 694
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 496 556	1 410 527
		1 734 675	1 589 979
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	188 308	192 917
		188 308	192 917
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10	Kassa och bank		
	Handkassa (avskaffad)	0	155
		0	155
Not 11	Skulder till kreditinstitut		
	<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>
			<u>Villkorsändr dag</u>
			<u>Belopp</u>
			<u>Nästa års amortering</u>
	Stadshypotek AB	298750	0,83%
			2025-09-01
			8 882 502
			0
	Stadshypotek AB	371415	0,78%
			2026-06-01
			5 594 168
			0
	Stadshypotek AB	379565	0,79%
			2026-06-30
			6 931 921
			0
			21 408 591
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		21 408 591
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		21 408 591
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	29 697 000	29 697 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	0	880 000
	0	880 000
Not 13 Övriga skulder		
Inre fond	2 729	2 729
	2 729	2 729
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 960	5 960
Förutbetalda hyror och avgifter	280 181	287 166
Övriga upplupna kostnader	303 486	419 906
	589 627	713 032

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Monica Johansson avgick som föreningens ordförande 2023-03-15 pga flytt från föreningen.
Torbjörn Brolin är ny ordförande.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Wallander

.....
Conny Jonsson

.....
Gerd Monica Ane Johansson

.....
Roger Åkerlund

.....
Torbjörn Brolin

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Göran Herö

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby, org.nr. 716419-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022.

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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Höjd i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERD MONICA ANE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:32:46



ROGER ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:14:17



TORBJÖRN BROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:54:15



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:48:03



ANDERS WALLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 20:45:53



GÖRAN HERÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 21:22:02



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:18:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN HERÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 21:23:53



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:19:58



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.