



Årsredovisning 2025

HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Övra Runby 1:136	1985-01-01	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	förråd	31
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 845
31	garageplatser	465
4	mc-platser	20
7	p-platser	114
3	lokaler (gemensamhetslokal, övernattningsrum med bastu samt styrelserum)	88
Totalt 99 objekt		4 563

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	2023-05-15	2025-01-16
Mats Råler	Ordförande	2025-04-24	
Mats Råler	Ledamot	2018-04-26	2025-04-24
Tore Lundström	Ledamot	2015-04-28	
Charlotta Lind	Ledamot	2025-12-11	
Eva Klingborn	Ledamot	2024-05-15	
Lo Hollander	Ledamot	2025-04-24	
Lo Hollander	Suppleant	2024-04-25	2025-04-24
Anastasia Egorova	Ledamot	2024-05-15	
Jenny Törnhult	Ledamot	2025-04-24	
Jenny Törnhult	Suppleant	2024-04-25	2025-04-24
Ibrahim Khalifa	Ledamot	2024-02-21	2025-12-12
Vafa Sadat Farizani	Ledamot	2023-05-15	2025-04-24
Margaretha Wrangel	Suppleant	2025-04-25	
Emilie Nilsson	Suppleant	2024-04-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva Klingborn, Anastasia Egorova, Tore Lundström och Emilie Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Råler, Tore Lundström, Lo Hollander och Eva Klingborn.

Revisorer har varit: Anette Burell med Johan Boudrie Mauritzson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Klas Torberger (sammankallande), Barbro Jansson Hed samt Ann-Charlotte Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar, varav 7 deltog genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2025-05-13.

Årsavgiften höjdes med 7,5% fr.o.m. 1 januari 2025. Föreningen gjorde en extra amortering på 1 miljon kronor.

Föreningen (genom styrelsen) har under året

- uppdaterade förvaltningsavtal med HSB,
- anordnat två städ- & trivseldagar – en på våren samt en på hösten,
- påbörjat byte av underhållsplan från 30-åring till 50-åring,
- bytt sargen till sandlådan,
- bytt träet på bordet och hörnsoffan på innergården,
- uppmärksammat förening som 40-åring genom en tillställning,
- utfört en brandskyddskontroll av garagen,
- rengjort ventilationskanalerna samt utfört OVK,
- utfört elbesiktning,
- ordnat med en behållare i soprummet för insamling av matfett,
- bytt ut trasig tvättmaskin i 39:an,
- bytt hemsidesplattform till HSB:s,
- gett ut tre nyhetsbrev.

Under hösten 2025 beslutades att fr.o.m. 1 januari 2026 justera

- årsavgiften med 2,5%,
- hyrorna för garage, MC-garage och p-platser med 0% (oförändrade).

Bo 85 – föreningen fyllde 40 år

Styrelsen uppmärksammade föreningen som 40-åring genom en tillställning där 21 personer deltog. Det spelades musik från '84-'85, och serverades buffé och tårta. Jubiléet var mycket uppskattat av de som kunde närvara.

Nyhetsbrev

Styrelsen har under året tagit fram tre nyhetsbrev som ett led i att stärka informationen till medlemmarna. Syftet har varit att skapa en tydligare och mer regelbunden kommunikation mellan styrelsen och de boende, samt att informera om pågående och planerade projekt, viktiga beslut och annan praktisk information. Nyhetsbrev används också för att påminna om sådant som är lätt att glömma i vardagen – som regler för sopsortering eller trivsel i gemensamma utrymmen.

Styrelsen har i nyhetsbrev även bett om synpunkter och förslag från medlemmar gällande olika saker, samt efterlyst flaggansvarig och efterfrågat kompetens inom föreningen. Ingen medlem har hört av sig hittills.

Brandskyddskontroller (SBA)

Utförs enligt rutin i föreningens gemensamma utrymmen två gånger per år. Detta år passade styrelsen även på att under hösten utföra en genomgång av samtliga garage.

Uppdaterade förvaltningsavtal

De uppdaterade avtalen för ekonomi, förvaltning, fastighetsskötsel innebar en modernisering av tidigare avtal från 2009. En förändring var exempelvis bytet från manuell köhantering (av parkering, garage, extra förråd) till digital via Mitt HSB, där medlemmar själva kan anmäla sig till de olika köerna och se sin kötid.

Hemsidan

HSB:s plattform för hemsidor är något som ingår i avtal med HSB, så bytet av denna innebär en mindre kostnadsbesparing, istället för att använda en extern tjänst. Bytet innebar något av en nystart av innehållet på hemsidan och är för närvarande inte helt komplett, men relevant information arbetas in allteftersom.

Åtgärder utförda 2025 samt fyra år tillbaka:

Årtal	Åtgärd
2025	Rengöring av ventilationskanaler, i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Elbesiktning av hela fastigheten. Byte av trasig tvättmaskin i 39:an. Utfört en brandskyddskontroll av garagen. Utfört uppfräschning av staketet vid 61-63 i egen regi. Bytt ut sargen på sandlådan. Bytt ut träet på hörnsoffan och det tillhörande bordet på innergården.
2024	Översyn och rensning av hängrännor och stuprör.
2023	Renovering av tegelfasaderna på toppen av punkthusen port nr 39 & 59 färdigställd.
2022	Nya möbler och gardiner inköpta till övernattningsrummet. Ny hemsida. Obligatorisk ventilationskontroll genomförs (OVK). Slamsugning av dagvatten- och nedstigningsbrunnar. Omfattande klottersanering på fasader m.m. genomfört i egen regi av styrelsemedlemmar i kostnadsbesparande syfte. Uppdatering av gruppavtalet för bredband, tv & telefoni från Tele2, vilket innebär lägre kostnader för föreningen men ändå med snabbare hastighet på bredbandet.
2021	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.

Förvaltning och drift av fastigheten

- Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Stockholm sedan 2022-05-01 (innan dess HSB Norra Stor-Stockholm).
- Lokalvård utförs av AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning utförs av Renew Service AB sedan 2021-11-01.
- Service och underhåll av hissar utförs av Upplands Hiss AB sedan 2021-04-01.
- Uppdaterat gruppavtal för bredband, telefoni och digital-TV med Tele2 sedan 2022.
- Jouravtal för drift av fastigheten med Securitas.
- Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstugorna med Söderkyl AB sedan 2019.
- Service- och supportavtal för bergvärmeanläggningen och ventilation med Enex AB sedan 2016.
- Avtal för filterbyten enligt rekommenderad intervall i föreningens FTX-aggregat/Minimaster (ventilation) med Skorstensfejarmästare Ulf Öberg AB sedan 2021-03-01.
- Avtal med Apcoa Parking för bötfällning och hantering av kontrollavgifter för felparkeringar.
- Avtal med Tingvalla Mark för markskötsel sedan 2023.

Föreningens hemsida

www.runbybacke.se

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

Underhållsplanen arbetas om under 2026 och med det kommer besiktningar utföras av fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	254	266	232	355	415
Skuldsättning, kr/kvm	7 076	8 332	8 422	8 525	8 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 025	8 414	8 505	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	309	365	319	198	160
Årsavgifter, kr/kvm	1 278	1 182	1 113	961	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 257	1 343	1 186	1 062	1 016
Nettoomsättning, tkr	5 492	5 109	4 461	4 232	4 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	-279	-527	-421	9	22
Soliditet, %	22	22	22	23	23

Energikostnaden (kr/kvm) är något högre, eftersom nyckeltalet baseras på de totala energikostnaderna, varav en del av vattenkostnaderna vidarefaktureras till en grannförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 784 603 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 254 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden t.ex. amorteringar och återinvesteringar samt för att öka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,50 % från och med januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 236 434	0	0	2 236 434
Upplåtelseavgifter, kr	4 915 000	0	0	4 915 000
Underhållsfond, kr	3 369 319	0	38 350	3 407 669
S:a bundet eget kapital, kr	10 520 753	0	38 350	10 559 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-694 426	-526 916	-38 350	-1 259 692
Årets resultat, kr	-526 916	526 916	-278 913	-278 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 221 342	0	-317 263	-1 538 605
S:a eget kapital, kr	9 299 411	0	-278 913	9 020 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 650 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	-1 221 342
Årets resultat, kr	-278 913
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 538 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 538 605
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 492 361	5 108 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	105 063
Summa Rörelseintäkter		5 492 361	5 213 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 159 443	-3 022 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 182	-153 506
Personalkostnader	Not 6	-118 237	-94 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 247 213	-1 401 892
Summa Rörelsekostnader		-4 631 075	-4 672 118
Rörelseresultat		861 286	541 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 014	74 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 156 213	-1 142 556
Summa Finansiella poster		-1 140 199	-1 068 528
Resultat efter finansiella poster		-278 913	-526 916
Resultat före skatt		-278 913	-526 916
Årets resultat		-278 913	-526 916

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 872 214	38 119 427
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	92 438	75 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 964 652	38 195 177
Summa Anläggningstillgångar		36 964 652	38 195 177

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		266 746	70 047
Aktuell skattefordran		23 818	36 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	815 123	1 602 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 206	261 320
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 369 893	1 970 909

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 406 034	2 344 626
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 406 034	2 344 626

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		40 740 578	42 510 712
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 151 434	7 151 434
Fond för yttre underhåll	3 407 669	3 369 319
Summa Bundet eget kapital	10 559 103	10 520 753

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 259 692	-694 426
Årets resultat	-278 913	-526 916
Summa Ansamlad förlust	-1 538 605	-1 221 342

Summa Eget kapital

9 020 498 **9 299 411**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 080 269	26 328 494
Summa Långfristiga skulder		13 080 269	26 328 494

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 776 975	6 023 750
Leverantörsskulder		180 150	176 605
Övriga kortfristiga skulder		3 495	1 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	679 191	681 357
Summa Kortfristiga skulder		18 639 811	6 882 807

Summa Skulder

31 720 080 **33 211 301**

Summa Eget kapital och skulder

40 740 578 **42 510 712**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	861 286	541 612
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 247 213	1 401 892
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 247 213	1 401 892
Erhållen ränta	16 014	74 029
Erlagd ränta	-1 236 929	-1 064 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	887 584	953 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-187 477	-87 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	84 496	-144 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-102 982	-232 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	784 603	720 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 688	-75 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 688	-75 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 495 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 495 000	-350 000
Årets kassaflöde	-727 085	295 107
Likvida medel vid årets början	3 917 800	3 622 693
Likvida medel vid årets slut	3 190 715	3 917 800

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 år.
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.

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 28 880tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 behövs 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 806 720	4 471 284
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	108 000	75 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	370 002	364 200
	Hyror förbrukningsbaserad	152 245	167 872
	Hyror övrigt	28 800	28 800
	Övriga primära intäkter	43 280	14 411
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 509 047	5 121 567
	Hyresbortfall	-16 686	-12 900
	<i>Summa</i>	-16 686	-12 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 492 361	5 108 667

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	105 063
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	105 063

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-795 824	-701 753
	Snö och halk-bekämpning	-224 483	0
	Reparationer	-219 317	-339 744
	Planerat underhåll	-140 650	-157 829
	El	-304 943	-309 363
	Uppvärmning	-626 773	-747 691
	Vatten	-420 857	-359 335
	Sophämtning	-114 043	-91 716
	Fastighetsförsäkring	-75 775	-79 091
	Kabel-TV och bredband	-109 703	-109 690
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 900	-98 980
	Övriga driftkostnader	-15 175	-27 408
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 159 443	-3 022 598

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 870	-19 405
	Administrationskostnader	-31 286	-26 568
	Extern revision	-13 750	-12 750
	Medlemsavgifter	-22 500	-22 500
	Föreningsverksamhet	-10 388	-11 013
	Övriga förvaltningskostnader	-24 389	-61 271
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 182	-153 506
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-90 500	-72 740
	Löner och övriga ersättningar	-1 079	0
	Sociala avgifter	-24 658	-19 381
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 237	-94 121
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	780	572
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 234	73 457
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 014	74 029
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 155 703	-1 141 678
	Övriga räntekostnader	-510	-878
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 156 213	-1 142 556

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 008 505	53 008 505
	Ingående anskaffningsvärde mark	577 000	577 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	53 585 505	53 585 505
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 466 078	-14 064 185
	Årets avskrivningar	-1 247 213	-1 401 892
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 713 291	-15 466 078
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 872 214	38 119 427
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 462 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 108 000	1 017 000
	Summa	60 970 000	60 948 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	35 200 000	35 200 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<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
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	75 750	0
	Årets investeringar	16 688	75 750
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	92 438	75 750

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	784 681	1 573 175
Övriga fordringar	30 442	29 629
Summa Övriga fordringar	815 123	1 602 804

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 589 731	1 589 731
Swedbank	816 302	754 894
Summa Kassa och bank	2 406 034	2 344 626

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	6 127 500	135 000
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
Swedbank	2,58%	2026-10-23	7 120 725	145 000
Swedbank	2,44%	2026-02-28	4 528 750	215 000
			30 857 244	495 000

Långfristig del	13 080 269
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 776 975
Kortfristig del	17 776 975
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	495 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 980 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	6 127 500	135 000
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
Swedbank	2,58%	2026-10-23	7 120 725	145 000
Swedbank	2,44%	2026-02-28	4 528 750	215 000
			30 857 244	495 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 776 975
Kortfristig del	17 776 975

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	430 193	434 848
Upplupna räntekostnader	26 983	107 699
Övriga upplupna kostnader	222 015	138 810
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	679 191	681 357

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-20.

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 Bostadsrättsförening Runby Backe i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Runby Backe i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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. 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsförening Runby Backe i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Burell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Råler

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:12:09



Jenny Törnhult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:28:18



Charlotta Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:43:40



Rolf Tore Lundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:50:14



Lo Hollander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:43:56



Anastasia Alexe Egorova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:49:03



Eva Klingborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:24:27



Anette Burell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:39:13



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:10:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anette Burell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:40:56



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:08:39



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.