



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Runby Solsidan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Solsidan med säte i Upplands Väsby org.nr. 769616-6227 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Övra Runby 2:24	2016-04-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	p-platser	0
26	garageplatser	0
7	lägenheter (hyresrätt)	442
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5996
Totalt 170 objekt		6438

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 20 st 1 rok, 12 st 2 rok, 57 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sussie Lindfors	Ordförande	2021-01-01	
Krister Frantz	Ledamot	2021-01-01	
Peter Wåhlin	Ledamot	2022-09-21	
Annika Carselid	Ledamot	2021-01-01	
Katarina Säterdal	Ledamot	2021-01-01	
Johan Maxe	Ledamot	2021-01-01	2022-09-21
Britt-Marie Söderqvist	Suppleant	2021-01-01	
Tuomo Pihlanen	Suppleant	2021-01-01	



Styrelsen kommer att sitta kvar efter kommande årsstämma.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sussie Lindfors, Katarina Säterdal.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Joakim Häll, revisor anställd hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 juni 2022. På stämman deltog 15 medlemmar, 0 fullmakter.

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 har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fönsterrenovering, balkongrenovering, solceller, laddstolpar, stamspolning, byggt lägenheter i fd tvättstugorna

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

Fasadrenovering, stamspolning, totalrenovering av hyresrätt, garagefix

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-136	18	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 767	6 089	6 105	6 428	6 451
Räntekänslighet, %	16	17	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	138	140	151	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	556	501	542	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	389	390	382	366	0
Totala intäkter, kr/kvm	514	565	546	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 554	3 815	3 548	3 593	3 530
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 266	-676	-1 074	-1 539	-4 324
Soliditet, %	64	63	63	61	60

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 728 374	0	777 243	74 505 617
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 749 608	0	1 217 757	7 967 365
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	80 477 982	0	1 995 000	82 472 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 882 623	-675 781	0	-10 558 404
Årets resultat, kr	-675 781	675 781	-2 265 862	-2 265 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 558 404	0	-2 265 862	-12 824 266
S:a eget kapital, kr	69 919 578	0	-270 862	69 648 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 313 kr samt ianspråktagande skett med 201 313 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	-10 558 404
Årets resultat, kr	-2 265 862
Reservation till underhållsfond, kr	-630 645
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	630 645
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 824 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 824 266

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	3 553 598	3 814 991
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 158 369	-2 980 421
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 081	-301 174
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-161 564	-161 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-750 052</u>	<u>-750 052</u>
Summa rörelsekostnader		-5 207 066	-4 192 732
Rörelseresultat		-1 653 468	-377 741
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	156	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-612 551</u>	<u>-298 040</u>
Summa finansiella poster		-612 394	-298 040
Årets resultat		-2 265 862	-675 781

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>103 169 238</u>	<u>103 919 290</u>
		103 169 238	103 919 290
Summa anläggningstillgångar		<u>103 169 238</u>	<u>103 919 290</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 062	56 295
Övriga fordringar	Not 8	629 926	838 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>200 413</u>	<u>29 495</u>
		843 401	924 081
Kassa och bank	Not 10	4 795 521	6 053 602
Summa omsättningstillgångar		<u>5 638 921</u>	<u>6 977 683</u>
Summa tillgångar		<u>108 808 160</u>	<u>110 896 973</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 472 982	80 477 982
	<u>82 472 982</u>	<u>80 477 982</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 558 404	-9 882 623
Årets resultat	-2 265 862	-675 781
	<u>-12 824 266</u>	<u>-10 558 404</u>
Summa eget kapital	<u>69 648 716</u>	<u>69 919 578</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 31 400 000	12 900 000
	<u>31 400 000</u>	<u>12 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 100 000	26 700 000
Leverantörsskulder	349 186	313 541
Skatteskulder	311 201	332 649
Övriga skulder	Not 13 42 150	53 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 956 907	677 307
	<u>7 759 444</u>	<u>28 077 395</u>
Summa skulder	<u>39 159 444</u>	<u>40 977 395</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>108 808 160</u>	<u>110 896 973</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 265 862	-675 781
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	750 052	750 052
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 515 810	74 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 619	-63 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	282 049	389 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 357 381	400 393
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	192 106
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	192 106
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-100 000
Inbetalda insatser	1 995 000	1 295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	1 195 000
Årets kassaflöde	-1 462 381	1 787 499
Likvida medel vid årets början	6 810 903	5 023 404
Likvida medel vid årets slut	5 348 522	6 810 903

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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

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 styrelsen.

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 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 334 054	2 340 475
Elintäkter	60 184	4 009
Individuell mätning vatten	153 246	140 741
Hyror	1 078 766	1 110 988
Övriga intäkter	123 567	272 524
Bruttoomsättning	<u>3 749 818</u>	<u>3 868 737</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-196 204	-53 746
Hyresförluster	-16	0
	3 553 598	3 814 991
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	384 133	816 756
Reparationer	845 686	314 146
El	186 438	139 143
Uppvärmning	702 837	744 407
Vatten	223 231	174 026
Sophämtning	147 442	92 906
Fastighetsförsäkring	180 356	175 972
Kabel-TV och bredband	55 124	75 488
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	125 149	153 764
Förvaltningsarvoden	657 867	221 170
Övriga driftkostnader	19 461	31 551
Planerat underhåll	630 645	41 093
	<u>4 158 369</u>	<u>2 980 421</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 985	40 344
Administrationskostnader	28 961	112 694
Extern revision	16 250	100 000
Konsultkostnader	40 885	26 890
Medlemsavgifter	0	21 246
	<u>137 081</u>	<u>301 174</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	130 001	130 000
Sociala avgifter	31 563	31 086
	<u>161 564</u>	<u>161 086</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	156	0
	<u>156</u>	<u>0</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	603 809	290 667
Övriga räntekostnader	8 742	7 373
	<u>612 551</u>	<u>298 040</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 441 390	82 633 496
Ingående anskaffningsvärde mark	25 153 995	25 153 995
Justering anskaffning solceller pga bidrag	0	-352 326
Årets investeringar	0	160 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 595 385	107 595 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 676 095	-2 926 043
Årets avskrivningar	-750 052	-750 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 426 147	-3 676 095
Utgående redovisat värde	103 169 238	103 919 290
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 023 000	758 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	576 000	612 000
Summa taxeringsvärde	102 599 000	80 770 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	76 925	837
Avräkningskonto HSB Stockholm	553 001	757 301
Momsfordran	0	75 094
Övriga fordringar	0	5 060
	629 926	838 292
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	200 413	29 495
	200 413	29 495
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken	4 795 521	6 053 602
	4 795 521	6 053 602

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	262444	1,08%	2024-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	463818	2,33%	2026-03-30	12 550 000	100 000
Stadshypotek AB	463822	3,72%	2023-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	463823	2,18%	2025-03-30	5 950 000	0
				37 500 000	100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 400 000
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				45 000 000	45 000 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				6 100 000	26 700 000
				6 100 000	26 700 000
Not 13 Övriga skulder					
Momsskuld				20 426	0
Källskatt				21 724	43 783
Övriga kortfristiga skulder				0	10 115
				42 150	53 898
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				103 483	79 361
Förutbetalda hyror och avgifter				327 390	293 373
Övriga upplupna kostnader				526 034	304 573
				956 907	677 307
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					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annika Carselid

Katarina Säterdal

Krister Frantz

Peter Wåhlin

Sussie Lindfors

Revisionsberättelsen är elektroniskt signerad av

Joakim Häll
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Runby Solsidan , org.nr. 769616-6227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Runby Solsidan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Runby Solsidan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Runby Solsidan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSSIE LINDFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:53:38



PETER WÅHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 15:22:14



KRISTER FRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 10:06:45



ANNIKA CARSELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 20:09:29



KATARINA SÄTERDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:29:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 07:04:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Runby Solsidan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 07:05:57



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.