



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt förråd)	31
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3846
31	garageplatser	465
7	p-platser	114
4	Mc platser	20
3	Lokaler (gemensamhetslokal, övernattningsrum med bastu samt styrelserum)	88
Totalt 99 objekt		4564

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mirjam Embretsen	Ordförande	2012-04-12
Klas Göran Torberger	Ledamot	2020-06-17
Ingrid Englund	Ledamot	2021-06-09
Tore Lundström	Ledamot	2015-08-01
Anette Ekström Burell	Ledamot	2008-04-24
Nicholas Fiorillo	Ledamot	2022-06-02
Anmar Mohammed	Ledamot	2020-09-01
Mats Råler	Ledamot	2018-05-01
Eva Klingborn	Suppleant	2020-06-17
Anastasia Egorova	Suppleant	2021-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirjam Embretsen, Anette Ekström Burell, Tore Lundström, Ingrid Englund samt suppleant Eva Klingborn.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tore Lundström, Anette Ekström Burell, Mirjam Embretsen, Mats Råler.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2017.

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

Valberedning har varit: Johan Boudré (sammankallande) och Tony Tidén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 18 medlemmar, 15 röstberättigade varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 1% den 1/1 -2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-07.

Under det senaste åren så har föreningen påverkats av det rådande världsläget på flera olika sätt:

Inköp av material till underhåll och renoveringar har försvårats på grund av brist på material och höjda priser. Därutöver så har räntorna på våra lån avsevärt höjts, samt att kostnaderna för normaldriften också ökat, bland annat på grund av de kraftigt stigande elpriserna.

Under 2022 så har vi dock lyckats påbörja och nästan avsluta den tegelrenovering av översta delen av hus nr. 39 och 59 som

var mycket nödvändig att genomföra. Det kommer vara färdigställt under januari/februari 2023. Projektet blev mycket dyrare än det var planerat för från början, men vi har ändå lyckats finansiera det i sin helhet med sparade medel.

Detta kan dock komma att påverka hur fort framtida projekt i föreningen kan genomföras.

Under året så har det genomförts tre (3) gemensamma "städdagar" där föreningens alla medlemmar har varit inbjudna. Det är frivilligt att delta enligt föreningens stadgar. En viktig del av syftet med dessa "städdagar" är att skapa sammanhållning i föreningen, öka förståelsen för att vi äger fastigheten tillsammans och behöver vårda den gemensamt. På dessa dagar har det genomförts städning av en del gemensamma utrymmen samt viss skötsel av våra grönytor. Under 2022 blev det en extra städdag för att omhänderta alla löv innan snön skulle komma, då vi saknade entreprenör efter att vi hade sagt upp den befintligt avtal och ny upphandling fortfarande pågick.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen bildades år 1985 och nuvarande styrelse har därför inte full kännedom om hela historiken.

Det vi känner till och vet finns redovisat i nedan lista.

Alla styrelser sedan år 2010 har arbetat målmedvetet för att förbättra driften av fastigheten och underhållsplanen för att på kort och lång sikt kunna genomföra nödvändigt underhåll och renoveringar.

Årtal	Ändamål
2005	Reglerventiler, värme injustering, stamventil (80 st).
2007	Renovering av garagelängor, byte fasad, målning fasad, byte av vipportar, byte av alla dörrar.
2008	Pergola/gårdsportik byts ut. 21 st Motorvärmare byts ut.
2010	Ombyggnation av port nr 61-63 genomförs inklusive byte av 5 st minimaster, målning av hela fasaden och balkong.
2011	Ombyggnation av port nr 61-63 avslutas. Fem lägenheter har tillkommit så föreningens bostadsobjekt ökas till totalt 50 st. efter en extra stämma.
2013	Hissrenovering i port nr. 39.
2014	Räcke vid Undercentralen byts ut. Omfogning av alla glasfogar till de stora entréerna till port nr. 39, 49 och 59. Ommålning av entrédörrar till alla låghus (träddörr med fönster 8 st.) Port nr. 41-47 och 51-57.
2015	Byte av Minimaster (ventilationsaggregat) i samtliga låghus d.v.s port nr. 41-47 samt 51-57. Hissrenovering port nr. 59
2016	Hissrenovering i port nr. 49. Byte av en tvättmaskin i tvättstugan i port nr. 59. Byte av FTX-aggregat (fläktar för ventilation) i port nr. 39, 49 och 59. Uppförande och driftsättning av bergvärmeanläggning för energieffektivisering tillsammans med företaget ENEX. Målning av alla trädörrar till olika förråd på mittre garagelänga (GA2). Målning av linjemarkering på alla parkeringsplatser. Asfaltsrenovering på gångväg vid skyddsrum samt fartgupp.
2017	Total renovering av tvättstugan i port nr. 39. Byte av alla motorvärmare vid föreningens sju (7) parkeringsplatser vid garagelänga (GA3). Nya plåtar på garagelängornas takutsprång monteras. Byte av sand på lekplatsen.
2018	Förbättringar av snörasskydd och säkerhet på tak som påbörjades under 2017 slutförs. Total renovering av tvättstugan i port nr. 49. Installation av vattenreningsfiler på värmesystemet. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs. Stamspolning och slamsugning av dagvattenbrunnar genomförs. Energideklaration genomförs.
2019	Proppning av alla handdukstorkar som är kopplade till varmvattencirkulationen som påbörjades under 2018 slutförs. Fullständig injustering av värmeförsörjningen, kontroll/byte av slingventiler samt samtliga termostater genomförs (400st).

Renovering/uppfräschning av föreningens grönytor som påbörjades 2018 slutförs.
Föreningen utför de åtgärder som krävs för att uppfylla säkerhetsnivån enligt Systematisk brandskyddsarbete (SBA). Årliga SBA-kontroller kommer genomföras fortsättningsvis.
Total renovering av tvättstugan i port nr. 59.
Installation av reningsfilter på värmesystemet.
Påbörjar renovering av tegelfasad på port nr. 59 - det avbryts dock då det framkommer att projektet kommer bli mer omfattande än det var känt vid upphandlingen.

2020	Översyn och rensning av hängrännor och stuprör inklusive utbyte av trasiga delar.
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 förrådkorridor i punkthusen. Provmontering av plexiglas på en balkong genomförs.
2022	Nya möbler och gardiner inköpa till gästrummet i port nr. 59. Ny hemsida på internet startas upp. Obligatorisk ventilationskontroll genomförs (OVK) Slamsugning av dagvatten- och nedstigningsbrunnar. Omfattande klottersanering på fasader m.m. genomfört i egen regi av styrelsemedlemmar i kostnadsbesparande syfte. Renovering av tegelfasadena på toppen av punkthusen port nr. 39 och 59 påbörjades och kommer färdigställas under februari 2023.
2022	Uppdatering av gruppavtalet för bredband, tv & telefoni från Tele2, vilket innebär lägre kostnader för föreningen men ändå med snabbare hastighet på bredbandet.

Runby Parkens Samfällighetsförening

BRF Runby Backe (35,39%), BRF Runby Höjd (35,55%) och de så kallade Bromsbodavillorna (29,06%) ingår i Runbyparkens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen består av grönytor och skogsmark, asfalterade gångvägar, en grusplan, ett lusthus, gatubelysning samt perkolationsmagasin med fördelningsledning (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.

Förvaltning och drift av fastigheten

- Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Stockholm sedan 2022-05-01 (Innan HSB Norra Stor-Stockholm).
- Trädgårdsskötsel har utförts av Björnentreprenad AB sedan 2021-04-01 (Avslutat september 2022).
- Lokalrengöring/städning utförs av AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning/sandning utförs av Renew Service AB sedan 2021-11-01.
- Service och underhåll av hissar utförs av Upplands Hiss AB sedan 2021-04-01.
- Gruppavtal gällande bredband, telefoni och digital-TV finns med Tele2 (tidigare Comhem) sedan 2016-09-01.
- Jouravtal vad gäller ventilation/drift av fastigheten finns med Securitas.
- Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstugorna finns med Söderkyl AB.
- Service- och supportavtal gällande bergvärme och ventilation finns med Enex AB sedan 2016.
- Avtal gällande filterbyten i föreningens FTX-aggregat och Minimaster finns med Skorstensfejarmästare Ulf Öberg AB sedan 2021-03-01.
- Apoca parking för att omhändertar felparkeringar.

Föreningens hemsida på internet

www.runbybacke.se

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

Styrelsen har för avsikt att fortsätta utreda/projektera byte av balkongskivor, som är komplicerat med anledning av den grundkonstruktion som räckena på balkongerna har.

Beroende på tillgång på marknaden så ska vi även fortsätta utreda/projektera förbättringar av befintlig utomhusbelysning. Det är även inplanerat viss målning under 2023.

Efter den årliga fastighetsbesiktningen som genomförs i juni så uppdateras underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	355	415	401	353	424
Skuldsättning, kr/kvm	8 525	8 685	8 776	8 867	8 944
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	198	160	144	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	612	528	544	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	961	951	951	951	951
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	1 016	1 026	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 232	4 095	4 156	4 089	4 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	22	156	18	-12
Soliditet, %	23	23	23	23	22

* Uppgifter för 2018 och 2019 saknas på några parametrar. De är markerade med en nolla "0".

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 236 434	0	0	2 236 434
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 915 000	0	0	4 915 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 961 575	0	-46 688	2 914 887
S:a bundet eget kapital, kr	10 113 009	0	-46 688	10 066 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	103 564	22 300	46 688	172 552
Årets resultat, kr	22 300	-22 300	8 773	8 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	125 864	0	55 461	181 325
S:a eget kapital, kr	10 238 873	0	8 773	10 247 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 688 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	172 552
Årets resultat, kr	8 773
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	181 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 415
Balanseras i ny räkning, kr	58 740

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	4 231 659	4 095 007
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 272 640	-2 062 696
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 189	-56 810
Planerat underhåll		-52 415	-256 688
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 870	-76 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 315 257</u>	<u>-1 315 257</u>
Summa rörelsekostnader		-3 790 371	-3 768 143
Rörelseresultat		441 289	326 864
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 336	9 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-461 852</u>	<u>-314 236</u>
Summa finansiella poster		-432 516	-304 564
Årets resultat		8 773	22 300

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 633 126	37 948 383
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 753 400	372 775
		<u>39 386 526</u>	<u>38 321 158</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 386 526</u>	<u>38 321 158</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 623	40 277
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 258 554	2 793 267
Övriga fordringar	Not 10	109 126	91 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	297 894	172 112
		<u>1 678 197</u>	<u>3 096 759</u>
Kassa och bank	Not 12	2 970 962	2 892 209
Summa omsättningstillgångar		<u>4 649 159</u>	<u>5 988 968</u>
Summa tillgångar		<u>44 035 685</u>	<u>44 310 126</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 236 434	2 236 434
Upplåtelseavgifter	4 915 000	4 915 000
Yttre underhållsfond	2 914 887	2 961 575
	<u>10 066 321</u>	<u>10 113 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	172 552	103 564
Årets resultat	8 773	22 300
	<u>181 325</u>	<u>125 864</u>
Summa eget kapital	<u>10 247 646</u>	<u>10 238 873</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>20 345 994</u>	<u>13 439 475</u>
	20 345 994	13 439 475
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 706 250	19 962 769
Leverantörsskulder	90 914	201 222
Fond för inre underhåll	1 095	1 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>643 786</u>	<u>466 692</u>
	13 442 045	20 631 778
Summa skulder	33 788 039	34 071 253
Summa eget kapital och skulder	<u>44 035 685</u>	<u>44 310 126</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	8 773	22 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 315 257	1 315 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 324 030	1 337 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 151	-33 235
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 786	23 656
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 274 665	1 327 978
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 380 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 380 625	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	-1 455 960	977 978
Likvida medel vid årets början	5 685 476	4 707 498
Likvida medel vid årets slut	4 229 516	5 685 476

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 vinstdisposition 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 28 880 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 695 196	3 658 644
Intäkter vatten	143 534	131 223
Hyror	211 408	210 359
Bredband och Kabel TV	75 000	75 000
Övriga intäkter	106 896	20 204
Bruttoomsättning	<u>4 232 034</u>	<u>4 095 430</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-375	-423
	4 231 659	4 095 007
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	494 696	576 494
Reparationer	316 396	191 932
El	219 186	171 142
Uppvärmning	377 610	357 177
Vatten	276 780	229 207
Sophämtning	50 377	46 444
Fastighetsförsäkring	65 629	61 917
Kabel-TV och bredband	121 348	125 305
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 430	91 010
Förvaltningsarvoden	246 662	197 015
Övriga driftkostnader	10 524	15 054
	<u>2 272 640</u>	<u>2 062 696</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 125	6 690
Hyror och arrenden	0	1 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 615	661
Administrationskostnader	13 809	18 069
Extern revision	11 125	10 625
Medlemsavgifter	19 515	19 515
	<u>58 189</u>	<u>56 810</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	73 380	61 240
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	16 490	13 452
	<u>91 870</u>	<u>76 692</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 378	2 217
Övriga ränteintäkter	27 958	7 455
	<u>29 336</u>	<u>9 672</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	459 520	313 314
Övriga räntekostnader	2 332	922
	<u>461 852</u>	<u>314 236</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 741 042	48 741 042
Anskaffningsvärde mark	577 000	577 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 318 042	49 318 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 369 659	-10 054 402
Årets avskrivningar	-1 315 257	-1 315 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 684 916	-11 369 659
Utgående bokfört värde	36 633 126	37 948 383
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	725 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 017 000	1 081 000
Summa taxeringsvärde	60 948 000	49 206 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 044	36 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 044	36 044
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 044	-36 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 044	-36 044
Bokfört värde	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	372 775	372 775
Årets investeringar	2 380 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 753 400	372 775
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	26 881	26 795
Skattefordran	42 288	44 708
Övriga fordringar	39 957	19 600
	109 126	91 103
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	297 894	172 112
	297 894	172 112

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	SBAB	2 500 994	2 475 395
	Swedbank	469 968	416 814
		2 970 962	2 892 209

Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	27066119	2,76%	2023-05-09	6 532 500	135 000	
SBAB	32757928	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0	
Swedbank	852702026	0,69%	2023-08-25	6 173 750	215 000	
Swedbank	2951819198	0,72%	2024-08-23	7 265 725	0	
				33 052 244	350 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 302 244

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 345 994

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 35 200 000 35 200 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	12 706 250	19 962 769
	12 706 250	19 962 769

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 700	10 318
Förutbetalda hyror och avgifter	349 831	325 075
Övriga upplupna kostnader	285 255	131 299
	643 786	466 692

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Ekström Burell

.....
Anmar Mohammed

.....
Ingrid Englund

.....
Klas Göran Torberger

.....
Mats Råler

.....
Mirjam Embretsen

.....
Nicholas Fiorillo

.....
Tore Lundström

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Malgorzata Bartnik

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby för räkenskapsåret 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 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 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

Malgorzata Bartnik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MIRJAM EMBRETSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 23:44:21



INGRID ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:20:10



MATS RÄLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:11:37



NICHOLAS FIORILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:49:00



ANMAR MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:52:13



KLAS GÖRAN TORBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:54:11



ROLF TORE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:34:01



ANETTE EKSTRÖM BURELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:34:05



MALGORZATA BARTNIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:45:23



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 16:00:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MALGORZATA BARTNIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 19:04:54



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 16:02:22



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.