



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 302 kr/kvm	 Investeringsbehov 450 kr/kvm	 Skuldsättning 4 578 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 889 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
302 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på den högre skalan och är tillfredsställande men med tanke på både kostnadsökningar och kommande investeringar är ekonomin i ständigt fokus.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
450 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Enligt vår 50-åriga underhållsplan är investeringsbehovet 450 kr/kvm- Planen uppdaterades under 2023.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 578 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar cirka 2% per år för att skapa utrymme för kommande investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Vi arbetar med att amortera skulderna men också med olika bindningstider på lånen för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
230 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaderna består till största delen av fjärrvärme från Stockholm exergi. Solcellerna som installerades 2021 har hållit nere el-kostnaderna. Även ventilationssystemet ses kontinuerligt över.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
889 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser det nödvändigt att höja avgiften varje år för kommande behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-5072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Övra Runby 1:106 EI 1:107	1984-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Styrelseansvar ingår i försäkringen. Bostadsrättstillägg ingår ej iförsäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
193	garageplatser	0
213	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18411
58	lokaler (hyresrätt) inklusive förråd	446
4	p-platser	0
22	carport	0
Totalt 490 objekt		18857

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 87 st 3 rok, 70 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlotta Lind	Ordförande	2016-11-19
Nils Krister Björn	Ledamot	2021-05-05
Thomas Fäldt	Ledamot	2023-04-27
Lena Dufva	Ledamot	2018-05-20
Erik Karlsson	Ledamot	2021-05-05
Bo Skarnäs	Ledamot	2022-05-16
Thomas Schagerström	Ledamot	2020-06-18
Elisabeth Hunstad Ogéus	Ledamot	2022-05-16
Anders Svensson	Ledamot	2023-09-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotta Lind, Thomas Schagerström, Elisabeth Hunstad Ogéus och Bo Skarnäs.

Styrelsen har hållit 11 ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett bokslutsmöte och ett budgetmöte (protokollförda)

Firman tecknas två i förening av Charlotta Lind, Lena Dufva, Bo Skarnäs och Thomas Schagerström.

Revisorer har varit: Birgitta Steneryd med Ylva Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Katarina Lundblad Karlsson (sammankallande) samt Åke Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-21. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3,5%.

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.

Fastighet

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Övre Runby 1:106 och 1:107 Upplands Väsby kommun. På fastigheterna har 1983 - 84 uppförts elva byggnader, i vilka man upplåter lägenheter och två byggnader med kvarterslokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 39 659 m². Taxeringsvärdet är 286 456 tkr, varav byggnadsvärdet är 203 600 tkr och markvärdet 82 856 tkr.

Marknadsvärdet år 2023 på BRF Övre Runby uppskattas till 554 milj. kr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år

2022.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam t.o.m 2023-12-31 och därefter Protector HSB fr.o.m 2024-01-01.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Stockholm.

Utbildning och konferens

Styrelsen har deltagit i ett flertal utbildningar som erbjudits fysiskt eller digitalt av HSB Stockholm.

Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, men yttre faktorer som högre räntekostnader, inflation, energipriser och oförutsedda kostnader påverkar. Byggnaderna börjar bli gamla och exempelvis stamreovering närmar sig .

Föreningens fastighetslån uppgår till 86 300 000 kr efter amortering med 1 552 016 kr och räntan är 1 676 994 kr vilket innebär att räntekostnaden är betydligt högre än föregående år. Amorteringsplanen har följts.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad för mervärdesskatt förutom för extern parkeringsverksamhet samt individuell mätning av el (IMD) och försäljning av sol-el.

Överlåtelse

Av föreningens 211 (213 från 2023-04-27) bostadsrättslägenheter har 15 överlåtits varav 14 genom försäljning under året. Medelpriset vid överlåtelse har varit 29 766 kr/m² lägenhetsyta, en minskning med cirka 300 kr/m² jämfört med föregående år. Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång.

Ombyggnad och underhåll

Under året sålde Upplands Väsby kommun sina två bostadsrätter på Lövstavägen 55-57 till Barkarby Invest som byggde om dessa två till fyra lägenheter likvärdiga de som finns i övriga låghus. De såldes under sommaren till fyra nya medlemmar och numera består föreningen av 213 bostadsrätter i stället för 211.

En tvättstuga, som hade stor vattenskada och därför varit avstängd under lång tid, gjordes efter stämmobeslut 2022 om till ett enklare gym. Behovet av tvättstugor har visat sig vara tillgodosett ändå och efterfrågan på gym har funnits.

Ekonomi och framför allt energifrågorna är högsta prioritet. Årsavgifterna höjdes med 3,5%.

Underhållsplanen, som är ett levande dokument, uppdaterades rejält 2023 och blir därmed ett ännu bättre instrument för kommande åtgärder och som underlag i budgetarbetet.

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

På grund av många vattenskador och att fastigheterna börjar bli äldre har stamreovering blivit aktuell. Tätskikten i bad- och duschrum varierar och för att bland annat få ner försäkringskostnaderna kommer projektering och planering ske under 2024. Stamreoveringen kommer påverka vår lånebild framöver.

Vissa fönster är i behov av reovering varför en översyn kommer ske under 2024.

Reoveringen av våra garage och dess bärande delar är ett arbete som kommer enligt den uppdaterade underhållsplanen att skjutas några år framåt.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med ekonomin och där ingår förutom fastigheterna energifrågorna som ständigt uppdateras och ses över. Vi är otroligt glada över att solceller installerades i tid innan de enorma elkostnaderna tog fart. Solcellerna tillsammans med övriga energibesparande åtgärder har hjälpt till att till viss del hålla nere gemensamma kostnader.

Fritidsverksamhet

Det är roligt med en förening med så många aktiva medlemmar. Det ger ett mervärde och stor gemenskap. Under de två städdagarna, på höst och vår, brukar uppslutningen vara väldigt stor. Vi hjälps åt att hålla gemensamma kostnader nere. Fritidskommittén har förtjänstfullt ordnat några olika aktiviteter under året.

Förutom detta har också följande pågått:

- Vårt nya gym för våra medlemmar är uppskattat.
- Odlingsgruppen ser till att den stora fina rabatten vid området entré är ett fantastiskt blickfång!
- De som vill snickra har tillgång ett fint snickeri.
- Den populära bastun har flitigt använts.
- Kompostgruppen ser till att kompostering av trädgårdsavfall sköts om och därmed får vi fin jord.
- Promenadgruppen, som startade 2018 har fortsatt att gå gemensamma promenader.
- Den fina boulebanan används flitigt.

Styrelsens vision

Styrelsen arbetar med allmänna målsättningar för bostadsrättsföreningar. Vi arbetar dessutom med följande vision för föreningen:

- Höja fastigheternas status och öka området, redan höga, attraktivitet.
- Sträva efter låga driftskostnader och en stabil ekonomi.
- Fortsätta prioritera energibesparingar och miljöbefrämjande åtgärder.
- Förbättra kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna.
- Öka trivsel och sammanhållning samt förståelse för föreningen.
- Sträva efter att nyinflyttade kommer in i gemenskapen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits varav 14 genom försäljning.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 292 och under året har det tillkommit 29 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 300.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	302	396	332	299	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 578	4 643	5 050	4 330	4 387
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 687	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	230	142	169	154	0
Årsavgifter, kr/kvm	889	858	838	809	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	903	879	848	0
Nettoomsättning, tkr	18 927	18 120	16 790	15 981	15 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 022	3 401	2 452	1 451	978
Soliditet, %	34	33	30	32	31

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på att föreningen ombildat bostadsrättslägenheter vilket inte är likviditetspåverkande. Detta påverkar resultatet negativt vid återförandet av tidigare insatser, och är en kostnad av engångskaraktär, vilken är bokförd som en övrig rörelsekostnad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 081 000	0	12 524	7 093 524
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	4 383 476	4 383 476
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 364 201	0	382 729	2 746 930
S:a bundet eget kapital, kr	9 445 201	0	4 778 729	14 223 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 703 701	3 400 709	-382 729	35 721 681
Årets resultat, kr	3 400 709	-3 400 709	-3 021 682	-3 021 682
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 104 410	0	-3 404 411	32 699 999
S:a eget kapital, kr	45 549 611	0	1 374 318	46 923 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 596 000kr samt ianspråktagande skett med 213 271 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	35 721 681
Årets resultat, kr	-3 021 682
Reservation till underhållsfond, kr	-918 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	419 070
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	32 201 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	32 201 069

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 926 608	18 069 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 235 686	50 776
Summa Rörelseintäkter		20 162 294	18 120 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 726 831	-9 325 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 202 875	-485 550
Personalkostnader	Not 6	-396 963	-370 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 005 302	-3 862 234
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-4 297 000	0
Summa Rörelsekostnader		-21 628 971	-14 043 883
Rörelseresultat		-1 466 677	4 076 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	130 869	6 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 685 873	-681 995
Summa Finansiella poster		-1 555 005	-675 807
Resultat efter finansiella poster		-3 021 682	3 400 709
Resultat före skatt		-3 021 682	3 400 709
Årets resultat		-3 021 682	3 400 709

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	121 946 545	125 951 847
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	70 195
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		121 946 545	126 022 043
Summa Anläggningstillgångar		121 946 545	126 022 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 927	3 350
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 644 736	9 363 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	54 952	685 174
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 712 614	10 052 267

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 550 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 550 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	902 324	485 827
<i>Summa Kassa och bank</i>		902 324	485 827
Summa Omsättningstillgångar		15 164 938	10 538 094

Summa Tillgångar

137 111 484 **136 560 137**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	11 477 000	7 081 000
Fond för yttre underhåll	2 746 930	2 364 201
Summa Bundet eget kapital	14 223 930	9 445 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	35 721 681	32 703 701
Årets resultat	-3 021 682	3 400 709
Summa Fritt eget kapital	32 699 999	36 104 410

Summa Eget kapital**46 923 929** **45 549 611****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 128 990	36 546 429
Summa Långfristiga skulder		55 128 990	36 546 429

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 162 635	51 499 468
Leverantörsskulder		944 656	535 543
Skatteskulder		54 009	36 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	81 274	32 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 815 991	2 360 111
Summa Kortfristiga skulder		35 058 565	54 464 097

Summa Skulder**90 187 555** **91 010 526****Summa Eget kapital och skulder****137 111 484** **136 560 137**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 466 677 4 076 516

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 005 302 3 862 234

Övriga justeringar 70 195 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 075 497 3 862 234

Erhållen ränta 130 869 6 188

Erlagd ränta -1 394 205 -681 995

Justering vid ombildande av lägenheter 4 297 000 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 642 484 7 262 943

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 046 237 -518 409

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 639 633 -918 343

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 1 685 869 -1 436 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 328 353 5 826 191

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 833 027

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -1 833 027

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 99 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 754 272 -7 189 308

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 655 272 -7 189 308

Årets kassaflöde

5 673 081 -3 196 144

Likvida medel vid årets början 9 410 914 12 607 058

Likvida medel vid årets slut 15 083 996 9 410 914

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	97 830 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 371 413	15 805 368
	Hyror lokaler	0	3 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	945 618	937 224
	EI förbrukningsbaserad	1 261 770	1 096 792
	Hyror övrigt	156 532	153 794
	Bastu,gym, parkering, lokaler mm	217 220	115 249
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 952 553	18 111 626
	Avgiftsbortfall	-19 486	-35 824
	Hysesbortfall	-6 459	-6 180
	<i>Summa</i>	-25 945	-42 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 926 608	18 069 622
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	744 003	0
	Elstöd samt övriga intäkter	491 683	50 776
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 235 686	50 776
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 155 122	-2 096 863
	Snö och halk-bekämpning	-247 231	-221 028
	Reparationer	-1 403 056	-1 118 633
	Planerat underhåll	-419 070	-213 271
	Försäkringsskador	-1 384 691	0
	EI	-1 327 288	-1 162 532
	Uppvärmning	-2 232 884	-2 000 388
	Vatten	-735 014	-608 368
	Sophämtning	-387 092	-317 203
	Fastighetsförsäkring	-228 153	-198 394
	Kabel-TV och bredband	-342 885	-309 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-398 684	-374 565
	Förvaltningsavtalskostnader	-450 335	-664 285
	Övriga driftkostnader	-15 327	-41 054
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 726 831	-9 325 924

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-240 646	-68 432
	Administrationskostnader	-347 111	-143 366
	Extern revision	-20 625	-21 125
	Konsultkostnader	-65 643	-180 098
	Medlemsavgifter	-62 860	-62 180
	Föreningsverksamhet	-151 337	0
	Övriga förvaltningskostnader	-314 653	-10 349
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 202 875	-485 550
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 958	-14 466
	Övriga arvoden	-323 208	-305 750
	Sociala avgifter	-58 797	-49 959
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-396 963	-370 175
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 842 111	-3 842 111
	Avskrivning på markanläggning	-163 191	-20 123
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 005 302	-3 862 234
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Kostnad vid ombildande av lägenheter	-4 297 000	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-4 297 000	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	27 475	5 217
	Ränteintäkter HSB och Handelsbanken	90 225	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 168	971
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	130 869	6 188

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 676 994	-677 818
	Övriga räntekostnader	-8 879	-4 177
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 685 873	-681 995
Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 740 770	149 699 628
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 513 000	6 513 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	916 577	916 577
	Årets investeringar	0	10 041 142
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	167 170 347	167 170 347
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 218 500	-37 356 266
	Årets avskrivningar	-4 005 302	-3 862 234
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-45 223 802	-41 218 500
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 946 545	125 951 847
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	856 000	856 000
	<i>Summa</i>	286 456 000	286 456 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 564 000	101 564 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	101 564 000	101 564 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	70 195	8 278 310
	Omklassificering till byggnad	-70 195	-8 208 115
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	70 195
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 631 672	8 925 087
	Övriga fordringar	13 064	438 656
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 644 736	9 363 743

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 952	685 174
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 952	685 174

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken	5 550 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	5 550 000	0

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	800 055	11 295
Handelsbanken	102 269	474 532
Summa Kassa och bank	902 324	485 827

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,16%	2027-10-30	20 952 744	419 056
Stadshypotek AB	4,52%	2025-10-30	14 256 000	285 120
Stadshypotek AB	3,35%	2025-06-30	6 459 222	124 700
Nordea	0,46%	2024-04-17	13 473 479	245 344
Nordea	0,46%	2024-04-17	16 568 648	186 164
Stadshypotek AB	4,58%	2025-10-30	14 581 532	291 632
			86 291 625	1 552 016

Långfristig del	55 128 990
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 120 508
Lån som ska konverteras inom ett år	30 042 127
Kortfristig del	31 162 635
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 552 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 208 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,16%	2027-10-30	20 952 744	419 056
Stadshypotek AB	4,52%	2025-10-30	14 256 000	285 120
Stadshypotek AB	3,35%	2025-06-30	6 459 222	124 700
Nordea	0,46%	2024-04-17	13 473 479	245 344
Nordea	0,46%	2024-04-17	16 568 648	186 164
Stadshypotek AB	4,58%	2025-10-30	14 581 532	291 632
			86 291 625	1 552 016

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 120 508
Lån som ska konverteras inom ett år	30 042 127
Kortfristig del	31 162 635

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	29 381	29 381
Momsskuld	17 287	0
Övriga kortfristiga skulder	34 606	3 533
<i>Summa Övriga skulder</i>	81 274	32 914

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 743 525	1 450 782
Upplupna räntekostnader	408 230	116 562
Övriga upplupna kostnader	664 236	792 767
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 815 991	2 360 111

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby, org.nr. 716417-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Steneryd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHARLOTTA LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:35:06



ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:38:48



ELISABETH HUNSTAD OGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:14:36



THOMAS FÄLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:02:47



THOMAS SCHAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:11:29



LENA DUFVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:07:20



NILS KRISTER BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:24:40



BO SKARNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:59:16



ANDERS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:32:35



BIRGITTA STENERYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:35:20



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:48:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BIRGITTA STENERYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:29:39



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:50:03



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.