



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 396 kr/kvm	 Investeringsbehov 456 kr/kvm	 Skuldsättning 4 643 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 142 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 858 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
396 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
456 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

Under 2022 påbörjades arbetet med en mer fördjupad underhållsplan som kommer förbättra arbetet med budget och kommande investeringar. Kartläggning av status för våra byggnader pågår ständigt och underhållsplanen möjliggör en del svar på när i tid vissa åtgärder behöver göras.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 643 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar cirka 2% per år för att skapa utrymme för kommande investeringar. Under 2022 amorterade vi 6 mkr extra för att sänka vår lånebild i samband med stigande räntor.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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
142 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. I varje lägenhet och de gemensamma lokalerna har installerats temperaturgivare som ger stora möjligheter att läsa av och vid behov korrigera eventuella problem med värmen. 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
858 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 med några procent varje år för kommande behov och framför allt att inte urholka ekonomin.

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 Bostadsrättsförening Övre Runby i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-5072 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 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
Upplands Väsby Övra Runby 1:106 El 1:107	1984-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam . Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
193	garageplatser varav 50 st med laddbox för elbil	0
211	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18411
58	lokaler (hyresrätt)inkl förråd	446
4	p-platser	0
22	carport	0
Totalt 488 objekt		18857

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 43 st 2 rok, 83 st 3 rok, 70 st 4 rok, 13 st 5 rok, 1 st 8 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lotta Lind	Ordförande
Christer Björn	Ledamot
Lena Dufva	Ledamot
Erik Karlsson	Ledamot
Tommy Sundvall	Ledamot
Bo Skarnäs	Ledamot
Thomas Schagerström	Ledamot
Elisabeth Hunstad Ogéus	Ledamot
Håkan Lindal	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Dufva, Tommy Sundvall, Erik Karlsson och Christer Björn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten. Därutöver ett protokollfört bokslutsmöte och ett budgetmöte samt det konstituerande mötet i anslutning till stämman. Delar av styrelsen, eller enskilda styrelseledamöter har på uppdrag under året haft möten med entreprenörer, konsulter och andra affärskontakter.

Firmatecknare har varit: Lotta Lind, Lena Dufva, Tommy Sundvall, 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: Ruth Hammarlund (sammankallande) och Stig Bellman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman var 57 personer närvarande varav 48 med rösträtt samt två fullmakter. Fyra motioner hade lämnats in. Från extrastämman i november 2021 fanns ett utredningsuppdrag till styrelsen att undersöka möjligheten att göra om den tvättstuga som måst rivas ut på grund av vattenskada till ett enklare gym, förslaget bifölls. Maskinerna flyttades till en befintlig tvättstuga som därmed fick högre kapacitet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för år 2022 ökade med 2,5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

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 2022 på BRF Övre Runby uppskattas till 558 milj. kr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år 2021.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 Norra Stor-Stockholm t.o.m 30/4-22 därefter av HSB Stockholm i och med att fusion skedde mellan HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm den 1/5 -22.

HSB Stockholm fullmäktige

I och med fusionen mellan HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm förändrades organisationen. HSB Stockholm har ett antal distrikt i sin organisation och kommunerna som ingått i HSB Norra Stor-Stockholm delades in i två nya distrikt. I det ena ingår Järfälla och Upplands-Bro och det andra Sollenuna, Upplands Väsby och Sigtuna. I det senare distriktet valdes Lotta Lind, Lena Dufva och Bo Skarnäs in i distriktsstyrelsen fram till stämman i november 2023.

Utbildning och konferens

Styrelsen har deltagit i ett flertal utbildningar som erbjudits fysiskt eller digitalt av HSB Stockholm. Under året kunde vi återigen erbjuda våra medlemmar utbildning i D-HLR (Defibrillator, hjärt- lungräddning) som hade pausats under pandemiåren.

ETHOS-pris

En positiv överraskning var att brf Övre Runby vann priset ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) på HSB Norra Stor-Stockholms sista årsstämma innan fusionen. HSB Norra Stor-Stockholm har delat ut detta pris varje år under ett antal år och 2022 var det vi som vann!

Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, men yttre påverkan som högre räntekostnader, inflation, energipriser och oförutsedda kostnader i och med att byggnaderna börjar bli gamla påverkar självfallet.

Föreningens fastighetslån uppgår till 88 045 897 kr efter amortering med 7 189 308 kr och räntan är 677 818 kr vilket innebär att räntekostnaden är högre än föregående år. Amorteringsplanen har följts plus en extra amortering på 6 mkr.

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 bostadsrättslägenheter har 18 överlåtits varav 13 genom försäljning under året. Medelpriset vid överlåtelse har varit 30 090 kr/m² lägenhetsyta, en minskning med cirka 200 kr/m² jämfört med föregående år. Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång.

Ombyggnad och underhåll

Under året har inga stora projekt pågått. De sista fyra hissarna är klara, därmed är alla 17 hissar reoverade. Ekonomin och framför allt energifrågorna är högsta prioritet. Årsavgifterna höjdes med 2,5% för att i någon mån följa det allmänna kostnadsläget. Drift och underhåll kostar varje år mycket varför höjningar kommer vara nödvändiga även fortsättningsvis - vi tar hellre små steg varje år än jättestora då och då. Vi vet att stamreovering närmar sig eftersom föreningen 2023 fyller 40 år och någonstans kring 50 år brukar vara normalt att byta stammar. Mer detaljerad översyn av stammarna kommer ske för att beräkna när en stamreovering är aktuell.

Underhållsplanen, som är ett levande dokument, kommer under 2023 bli mer detaljerad och därmed bli ett ännu bättre instrument för kommande åtgärder.

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

Renoveringen av våra garage och dess bärande delar är ett arbete som kommer pågå de närmaste åren, under flera månader per garage. Detaljplanering, projektering, upphandling och ekonomi kommer utredas under 2023.

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:

- 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.

Styrelsens vision och mål

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 18 bostadsrätter överlåtits varav 13 genom försäljning.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 21 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 293.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	396	332	299	288	335
Skuldsättning, kr/kvm	4 643	5 050	4 330	4 387	4 552
Räntekänslighet, %	6	6	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	142	169	154	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	478	513	509	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	858	838	809	782	782
Totala intäkter, kr/kvm	903	879	848	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 120	16 790	15 981	15 543	15 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 401	2 452	1 451	978	3 766
Soliditet, %	33	30	32	31	29

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	7 081 000	0	0	7 081 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 074 316	289 885	0	2 364 201
S:a bundet eget kapital, kr	9 155 316	289 885	0	9 445 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 541 906	2 161 795	0	32 703 701
Årets resultat, kr	2 451 680	-2 451 680	3 400 709	3 400 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	32 993 586	-289 885	3 400 709	36 104 410
S:a eget kapital, kr	42 148 902	0	3 400 709	45 549 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 489 000 kr samt ianspråktagande skett med 199 115 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	32 703 701
Årets resultat, kr	3 004 709
Reservation till underhållsfond, kr	-596 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 271
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 325 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	35 325 681

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	18 120 399	16 789 658
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 112 653	-9 167 942
Övriga externa kostnader	Not 3	-485 550	-405 440
Planerat underhåll		-213 271	-199 115
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-370 175	-386 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 862 234	-3 601 333
Summa rörelsekostnader		<u>-14 043 883</u>	<u>-13 760 709</u>
Rörelseresultat		4 076 516	3 028 949
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	6 188	12 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-681 995</u>	<u>-589 466</u>
Summa finansiella poster		<u>-675 807</u>	<u>-577 269</u>
Årets resultat		3 400 709	2 451 680

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	125 951 848	119 772 939
Pågående nyanläggningar	Not 8	70 195	8 278 310
		<u>126 022 043</u>	<u>128 051 249</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 022 043</u>	<u>128 051 249</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 350	3 903
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 925 087	9 897 373
Övriga fordringar	Not 9	438 656	341 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	685 174	263 307
		<u>10 052 267</u>	<u>10 506 144</u>
Kassa och bank	Not 11	485 827	2 709 686
Summa omsättningstillgångar		<u>10 538 094</u>	<u>13 215 829</u>
Summa tillgångar		<u>136 560 137</u>	<u>141 267 079</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 081 000	7 081 000
Yttre underhållsfond	<u>2 364 201</u>	<u>2 074 316</u>
	9 445 201	9 155 316
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 703 701	30 541 906
Årets resultat	<u>3 400 709</u>	<u>2 451 680</u>
	36 104 410	32 993 586
Summa eget kapital	<u>45 549 611</u>	<u>42 148 902</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>36 546 429</u>	<u>66 241 443</u>
	36 546 429	66 241 443
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 51 499 468	28 993 762
Leverantörsskulder	535 543	1 540 285
Skatteskulder	36 061	30 491
Fond för inre underhåll	84	84
Övriga skulder	Not 14 29 381	29 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 363 560</u>	<u>2 282 731</u>
	54 464 097	32 876 734
Summa skulder	91 010 526	99 118 177
Summa eget kapital och skulder	<u>136 560 137</u>	<u>141 267 079</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 400 709	2 451 680
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 862 234	3 601 333
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 262 943	6 053 013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-518 409	-196 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-918 343	30 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 826 192	5 887 314
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 833 027	-15 561 253
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 833 027	-15 561 253
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 189 308	13 585 680
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 189 308	13 585 680
Årets kassaflöde	-3 196 144	3 911 741
Likvida medel vid årets början	12 607 058	8 695 317
Likvida medel vid årets slut	9 410 914	12 607 058

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.

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 styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 97 830 tkr.

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.

Jämförelsesiffror

I resultaträkningen för 2021 och för vissa av noterna har siffrorna anpassats till HSB Stockholms uppställning beroende på fusionen som skedde 1/5 2022 mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 805 368	15 420 028
Individuell mätning el	1 096 792	231 282
Hyror	1 117 218	1 054 160
Övriga intäkter	143 025	151 931
Bruttoomsättning	<u>18 162 403</u>	<u>16 857 402</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 884	-67 744
Hyresförluster	-120	0
	18 120 399	16 789 658
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 317 891	2 485 028
Reparationer	1 118 633	1 384 494
El	1 162 532	856 052
Uppvärmning	2 000 388	2 065 971
Vatten	608 368	497 183
Sophämtning	317 203	307 155
Fastighetsförsäkring	198 394	267 778
Kabel-TV och bredband	309 340	298 472
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	374 565	368 939
Förvaltningsarvoden	664 285	581 377
Övriga driftkostnader	41 054	55 492
	9 112 653	9 167 942
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 350	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 432	16 030
Administrationskostnader	143 366	299 380
Extern revision	21 125	20 500
Konsultkostnader	180 098	7 350
Medlemsavgifter	62 180	62 180
	485 550	405 440
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 520	269 620
Revisionsarvode	14 466	14 260
Övriga arvoden	32 230	38 502
Sociala avgifter	49 959	61 371
Övriga personalkostnader	0	3 125
	370 175	386 878
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 217	11 693
Övriga ränteintäkter	971	503
	6 188	12 196
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	677 818	585 942
Övriga räntekostnader	4 177	3 524
	681 995	589 466

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	150 616 205	141 354 292
Anskaffningsvärde mark	6 513 000	6 513 000
Årets investeringar	10 041 142	9 261 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 170 347	157 129 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-37 356 266	-33 754 932
Årets avskrivningar	-3 862 234	-3 601 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 218 499	-37 356 266
Utgående bokfört värde	125 951 848	119 772 939
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	856 000	909 000
Summa taxeringsvärde	286 456 000	234 109 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 278 310	1 978 971
Årets investeringar	-8 208 115	6 299 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 195	8 278 310
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 271	10 240
Momsfordran	428 385	331 321
	438 656	341 561
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	685 174	263 307
	685 174	263 307
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	474 532	2 393 255
Swedbank	11 295	316 431
	485 827	2 709 686

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758207261	0,35%	2023-04-19	14 550 000	300 000	
Nordea	39758317849	2,57%	2023-04-30	15 220 532	639 000	
Nordea	39798278542	0,46%	2024-04-17	16 754 812	186 164	
Nordea	39798278550	0,46%	2024-04-17	13 718 823	245 344	
Stadshypotek AB	222571	0,80%	2023-10-30	21 217 808	265 064	
Stadshypotek AB	494920	3,35%	2025-06-30	6 583 922	79 620	
				88 045 897	1 715 192	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					79 469 937	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 546 429	
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					101 564 000	101 564 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>51 499 468</u>	<u>28 993 762</u>	
				51 499 468	28 993 762	
Not 14 Övriga skulder						
Depositioner				29 381	29 381	
Momsskuld				<u>0</u>	<u>0</u>	
				29 381	29 381	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				116 562	60 448	
Förutbetalda hyror och avgifter				1 450 782	1 417 563	
Övriga upplupna kostnader				<u>796 216</u>	<u>788 682</u>	
				2 363 560	2 266 693	

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter **2022-12-31** **2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Bo Skarnäs

Charlotta Lind

Elisabeth Hunstad Ogéus

Erik Karlsson

Håkan Lindal

Lena Dufva

Nils Krister Björn

Thomas Schagerström

Tommy Sundvall

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Birgitta Steneryd
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 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 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 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-20 kl. 17:23:45



HÅKAN LINDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:38:12



ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 10:06:52



ELISABETH HUNSTAD OGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 18:30:17



TOMMY SUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:18:47



THOMAS SCHAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:37:54



LENA DUFVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:56:38



NILS KRISTER BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:07:31



BO SKARNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:23:02



BIRGITTA STENERYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:32:46



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 22:34:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-21 kl. 19:36:11



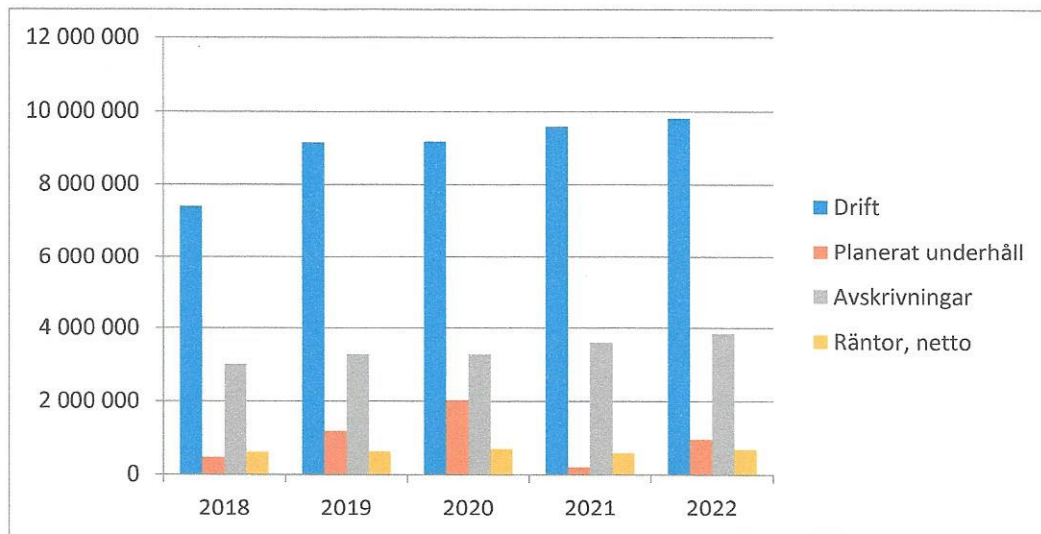
KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

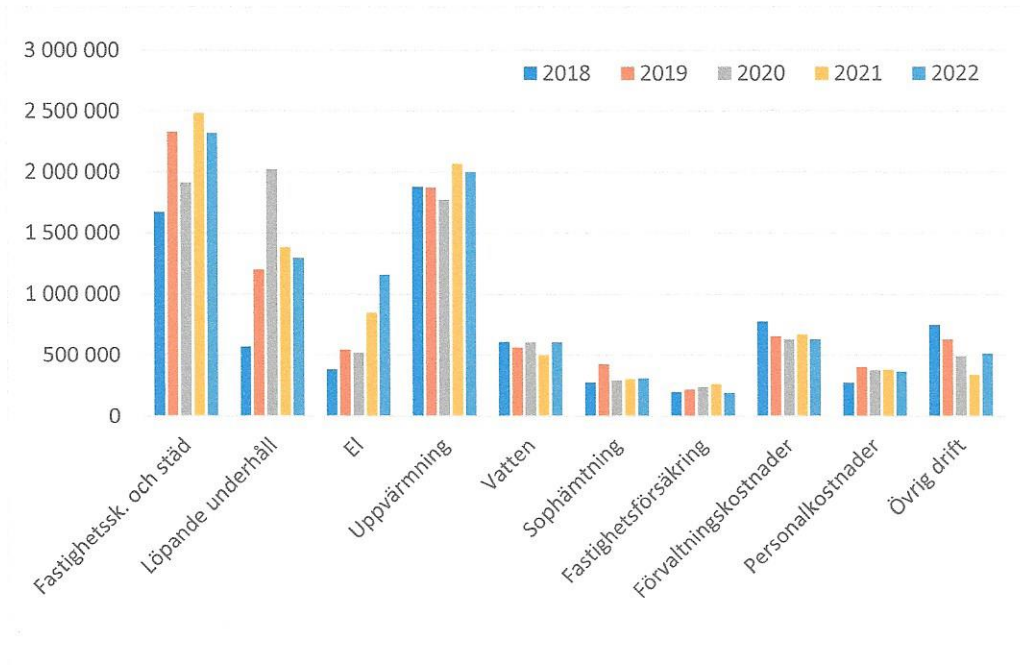
E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 22:35:25



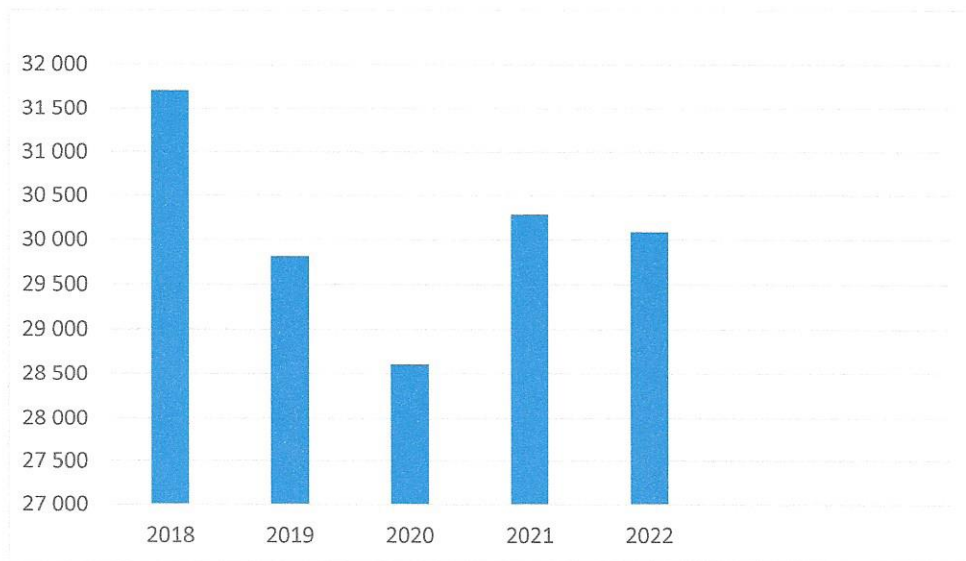
Drift, planerat underhåll, avskrivningar och räntor 2018-2022



Fördelning av driftkostnader 2018-2022



Medelpris per kvm lägenhetsyta för sålda lägenheter åren 2018-2022



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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