

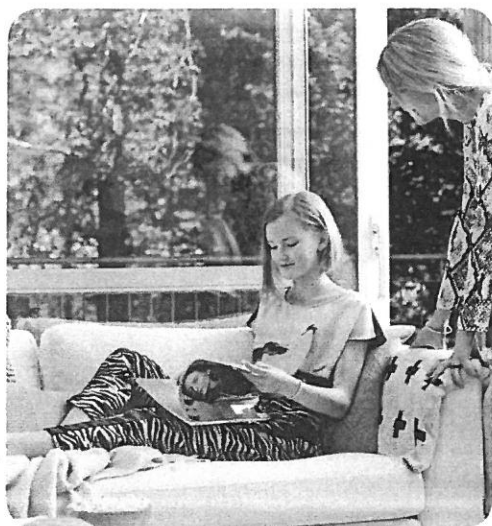
Årsredovisning 2017



HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby

Org nr 716419 - 2259

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING -VAD INNEBÄR DET?



I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Månadsavgiften som du betalar går till föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrätthavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende.

Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB Norra Stor-Stockholm. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen, genom HSB-ledamoten, har hela HSBs erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter, kunskap är en viktig förutsättning för en levande boendedemokrati. Ta vara på fördelarna med medlemskapet i HSB.

På nästa sida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Övre Runby 1:135 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 851 m². Taxeringsvärdet är 41 170 tkr, varav byggnadsvärdet är 30 100 tkr och markvärdet 11 070 tkr.

Fastigheterna är fr o m 1 januari 2014 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	44	4 030
Lokaler (inkl. förråd)	21	104
Garage	3	
Carport	30	
Bilplatser	32	
	130	4 134

Fastighetsadresser

Bromsbodavägen 65-85

Samfällighet

Brf Runby Backe (33,3%), Brf Runby Höjd (36,63%) och Bromsbodavillorna (30,07%) ingår i Runbyparkens Samfällighetsförening. Samfälligheten består av grönytor, gångvägar, bollplan, lekplats med lekutrustning, eluttagspunkter, friluftsbbyggnad samt perkolationsmagasin med fördelningsledning.

Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Övriga avtal:

Uppsala Hiss AB	Hissar
Renik	Städ
ComHem	Kabel-tv
Fortum	Fjärrvärme och elavtal
Upplands Väsby kommun	Arrendeavtal
Bredbandsbolaget	Bredband
ÅES maskinservice & entreprenad AB	Snöröjning
Väsby Trädgård & allservice AB	Trädgårdsskötsel

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Blomqvist

Anders Wallander

Conny Jonsson

Patrik Löfving

Roger Åkerlund

Ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Kassör

Suppleanter

Nathalie Drugge

Roland Jakobsson

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Bengt Blomqvist, Patrik Löfving, Anders Wallander och Roger Åkerlund, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Per Callermo

samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lars Thorell sammankallande

Stefan Kronqvist

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Bengt Blomqvist

Suppleant

Patrik Löving

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 589	3 667	3 699	3 571	3 545
Årets resultat, tkr	-720	540	573	144	55
Fond för yttre underhåll, tkr	2 181	1 930	1 985	1 962	1 767
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 044	6 230	6 342	6 478	6 556
Soliditet	19%	20%	19%	17%	16%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	838	838	838	838	838
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *	222	274	325	199	71

Förklaring till nyckeltal

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 338 002	1 929 863	1 795 025	540 106
Vinstdisp enl. stämmobeslut		250 903	289 203	-540 106
Årets resultat				-720 202
Belopp vid årets slut^a	2 338 002	2 180 766	2 084 228	-720 202

Styrelsens kommentar

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi. Årets negativa resultat beror på ombyggnaden av värmesystemet som har kostnadsförts i sin helhet (1 175 tkr) i enlighet med gällande redovisningsregler (K2) Över tid ger K2 föreningen lägre avskrivningskostnader per år. Det budgeterade resultat för 2018 är positivt.

Styrelsens målsättning är att under rådande ränteläge fortsätta att amortera ner föreningens lån för att på så sätt kunna möta en kostnadsökning beroende på höjda räntor.

Under 2016 har föreningen påbörjat byte av värmesystem för 10 lägenheter som tidigare haft luftvärmepumpar. Syftet med att byta ut anläggningen till fjärrvärme är att minska energianvändandet samt att förbättra boendemiljön med en mer effektiv anläggning där lägenheterna får en mer jämn värmefördelning. Projektet är ännu inte färdigt och beräknas vara slutbesiktat under våren 2018.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 9 maj 2017

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Medlemsinformation

Lokalen vid bastun och pingislokalen får kostnadsfritt användas av de boende för kalas, möten m.m. Nyckel finns att låna hos någon i styrelsen. Lokalerna och bastun bokas via listor som finns på anslagstavlan vid bastun. För att kunna använda bastun behövs en kod för att komma in, den kan fås av någon i styrelsen.

I tvättstugan finns en anslagstavla där medlemmarna kan sätta upp lappar på sådant som man vill köpa respektive sälja.

Till föreningens gästparkering finns p-tillstånd som kan användas om gästen behöver stå längre än sex timmar. P-tillstånden hämtas hos någon i styrelsen.

Aktiviteter

Under året har 2 städdagar (14 maj och 24 september) genomförts.
8 nummer av Vi på Höjden har utkommit

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman 2016 till föreningsstämman 2017 haft 14 protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen deltagit i 15 möten utöver ordinarie styrelsemöten

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2010	Utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga lägenheter (Minimaster)
2013	Anskaffning av lekstuga
2014	Ommålning trapphus Bastuhus ommålas bastutaket reparerades och takfoten målades Byte av takläktar och trasiga takpannor Balkongbesiktning och fasadbesiktning
2015	Avslut ommålning trapphus Installerades vägbulor inom området
2016	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71
2017	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71 fortsätter Parkeringsytor målas

Ombyggnad och underhåll

Planering och offerter av passagesystem, om möjligt skall arbetet påbörjas 2018

Ombyggnad av värmesystem Bromsbodaväg 67-71, arbete kommer att avslutas under 2018

Avgifter och hyror

Avgiften är oförändrad

Styrelsen ser inget behov för kommande avgiftshöjningar

Överlåtelse

Av föreningens 44 bostadslägenheter har två lägenheter sålts under året. Föregående år var det två stycken.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand. Två lokaler används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.

Framtida utveckling

Budget för år 2018

Budgeten visar ett nettoresultat på 312 tkr
I budgeten 2018 har för planerat underhåll budgeterats 225 tkr
Föreningens kassaflöde är positivt

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Renovering av balkonger efter besiktning
2018	Fasader pelare betongarbeten
2018	Avslutning ombyggnad värme Bromsbodavägen 67-71

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 084 227
Årets resultat	<u>-720 202</u>
	1 364 025

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	1 364 025
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 218 001
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-475 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 107 026

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 180 766
Årets förändring	<u>-743 001</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	1 437 765

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	3 588 925	3 666 865
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 264 677	-2 170 505
Planerat underhåll	Not 4	-1 218 001	-167 597
Övriga externa kostnader		-31 854	-27 422
Personalkostnader	Not 5	-119 159	-125 953
Avskrivningar	Not 6	-395 775	-395 775
Summa fastighetskostnader		<u>-4 029 466</u>	<u>-2 887 252</u>
Rörelseresultat		-440 541	779 613
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	1 533	3 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-281 194	-243 431
Summa finansiella poster		<u>-279 661</u>	<u>-239 508</u>
Årets resultat		-720 202	540 106

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	29 076 332	29 472 107
Mark		559 000	559 000
Pågående byggnation	Not 10	0	979 777
Summa anläggningstillgångar		<u>29 635 332</u>	<u>31 010 884</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 030	2 833
Avräkningskonto HSB		1 258 581	1 113 317
Övriga fordringar	Not 11	140 895	110 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>87 576</u>	<u>103 766</u>
		1 490 082	1 330 432

Kassa och bank	Not 13	1 252	3 329
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 491 334</u>	<u>1 333 761</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>31 126 665</u>	<u>32 344 645</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 338 002	2 338 002
Fond för yttre underhåll		2 180 766	1 929 863
		<u>4 518 768</u>	<u>4 267 865</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 084 227	1 795 025
Årets resultat		-720 202	540 106
		<u>1 364 025</u>	<u>2 335 130</u>
Summa eget kapital		<u>5 882 793</u>	<u>6 602 995</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 757 003	24 507 003
		<u>23 757 003</u>	<u>24 507 003</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	600 000
Leverantörsskulder		401 376	207 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 515	8 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	477 978	418 064
		<u>1 486 869</u>	<u>1 234 647</u>
Summa skulder		<u>25 243 872</u>	<u>25 741 650</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 126 665</u>	<u>32 344 645</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,00	2105
Ombyggnader	Linjär	5,00	2031

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 20 681 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 378 036	3 378 036
	Hysesintäkter lokaler	24 684	24 402
	Hysesintäkter garage och p-platser	182 731	181 677
	Övriga intäkter	3 474	82 750
	Brutto	3 588 925	3 666 865
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	213 249	281 187
	Löpande underhåll	260 343	203 851
	El	97 408	98 286
	Uppvärmning	617 579	606 965
	Vatten	125 647	107 603
	Sophämtning	133 146	107 060
	Fastighetsförsäkring	61 044	58 137
	Städning	48 520	50 240
	Förvaltningskostnader	225 424	249 150
	Extern revision	8 538	8 313
	Fastighetsskatt	59 960	57 492
	Övrig drift	413 819	342 221
		2 264 677	2 170 505
Not 4	Planerat underhåll		
	VA/sanitet	42 500	0
	Värme	1 175 501	0
	Ytskikt	0	85 000
	Ventilation	0	28 847
	Övrigt underhåll	0	53 750
		1 218 001	167 597
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	97 000	98 000
	Revisionsarvode	0	4 000
	Sociala avgifter	22 159	23 953
		119 159	125 953
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	323 395	323 395
	Om- och tillbyggnad	72 380	72 380
		395 775	395 775
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	874	1 030
	Ränteintäkter skattekonto	0	365
	Övriga ränteintäkter	659	2 528
		1 533	3 923
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	281 194	243 431
		281 194	243 431

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 949 389	30 949 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 949 389</u>	<u>30 949 389</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 490 602	-2 167 207
Årets avskrivningar	-323 395	-323 395
Utgående avskrivningar	<u>-2 813 997</u>	<u>-2 490 602</u>
Bokfört värde byggnader	28 135 392	28 458 787
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 447 600	1 447 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 447 600</u>	<u>1 447 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-434 280	-361 900
Årets avskrivningar	-72 380	-72 380
Utgående avskrivningar	<u>-506 660</u>	<u>-434 280</u>
Bokfört värde ombyggnader	940 940	1 013 320
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 076 332	29 472 107
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
	30 100 000	30 100 000
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	<u>70 000</u>	<u>70 000</u>
	11 070 000	11 070 000
Taxvärde totalt	41 170 000	41 170 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	979 777	0
Årets anskaffningar	-979 777	979 777
Bokfört värde pågående byggnation	0	979 777

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		78 245	2 278		
Skattefordringar		62 650	64 718		
Övriga fordringar		0	43 520		
		<u>140 895</u>	<u>110 516</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		65 317	61 044		
Kabel-Tv		5 759	5 756		
Övrigt		16 500	36 966		
		<u>87 576</u>	<u>103 766</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		587	2 664		
Bankkonto		665	665		
		<u>1 252</u>	<u>3 329</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 338 002	1 929 863	1 795 025	540 106	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		250 903	289 203	-540 106	
Årets resultat				-720 202	
Belopp vid årets slut	2 338 002	2 180 766	2 084 228	-720 202	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	22613	1,21%	2021-06-01	5 882 580	0
Stadshypotek	22614	1,34%	2021-06-30	9 591 921	600 000
Stadshypotek	968169	1,14%	2020-09-01	8 882 502	0
				<u>24 357 003</u>	<u>600 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					23 757 003
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 357 003
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				31 000 000	31 000 000
Varav obelånade				<u>-1 303 000</u>	<u>-1 303 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>29 697 000</u>	<u>29 697 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	600 000	600 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	2 729	2 729
Övriga kortfristiga skulder	4 786	5 954
	<u>7 515</u>	<u>8 683</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	305 208	281 495
Upplupna räntekostnader	9 157	9 439
Upplupna arvoden	4 000	0
Upplupen el	4 370	7 847
Upplupen värme	0	86 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 243	33 097
	<u>477 978</u>	<u>418 064</u>

Upplands- Väsby 2018-02-19

Bengt Blomqvist

Patrik Löfving

Anders Wallander

Conny Jonsson

Roger Åkerlund

Vår revisionsberättelse har 2018 -03 -05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per Callermo
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Runby Höjd, org.nr. 716419-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Höjd för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runby Höjd för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Järfälla den 5 / 3 2018

.....

Erik Davidsson

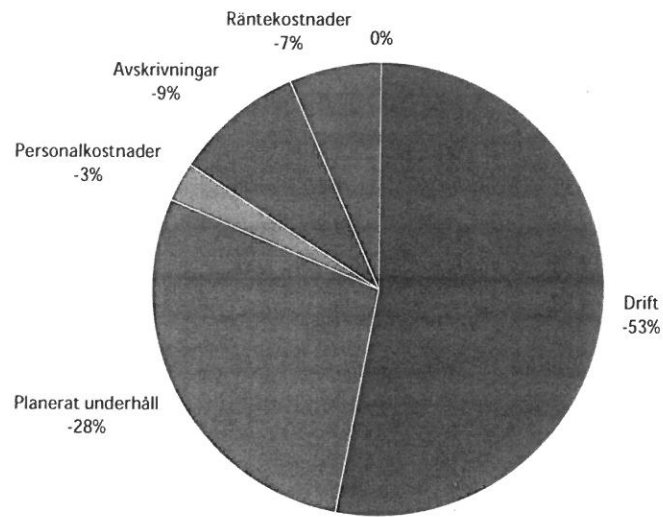
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

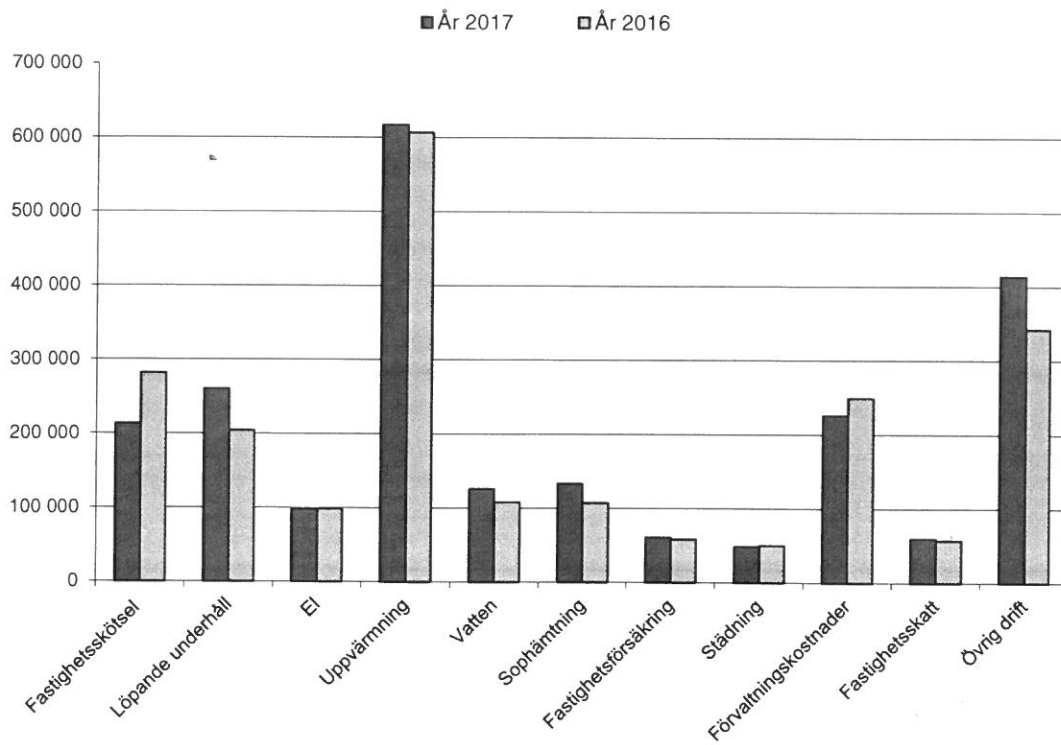
Per Callermo

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt noter. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, fastigheten, utfört underhåll under året och avgifter. Den beskriver också ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

En sammanställning av samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret och visar hur årets resultat räknats fram. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst och är kostnaderna större blir det ett underskott. Föreningsstämman beslutar, efter förslag från styrelsen, hur resultatet ska hanteras.

ÅRSAVGIFTER

I en bostadsrättsförening bestäms oftast dessa efter en självkostnadsprincip. Det innebär att årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll och finansiering (räntor och amortering på föreningens lån). Avsättning till inre och yttre reparationsfond ska också täckas av årsavgifterna.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning är årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan (tillgångssidan) visar föreningens tillgångar, t ex byggnader, mark, inventarier, fordringar samt kassa och bank. Den andra sidan (skuldsidan) visar hur tillgångarna finansierats genom eget kapital och skulder. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll. Fritt eget kapital innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder och "Fond för inre underhåll" redovisas här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningsstämman beslutar om avsättningens storlek till fonden efter förslag från styrelsen.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för fastighetslån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller annat avtalsenligt åtagande.

KASSAFLÖDEANALYS

Visar föreningens samtliga in- och utbetalningar under året. Varifrån kommer föreningens pengar och hur har de använts under året? Har föreningen tagit nya lån? Har föreningen gjort investeringar? Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel sedan föregående år.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. De likvida tillgångarna måste vara större än de kortfristiga skulderna. Likviditeten räknas ut genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Likviditeten ska vara över ett för att vara tillfredsställande.

SOLIDITET

Soliditeten visar föreningens förmåga att betala sina skulder på lång sikt. Hög soliditet innebär att tillgångarna till stor del är finansierade med eget kapital. Soliditeten räknas ut genom att dividera summa eget kapital med summa tillgångar i balansräkningen. Ett allmänt riktvärde för soliditeten är 30 %.