



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Runstenen



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare 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 er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

## K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening **RUNSTENEN** i Haninge kallas härmed till

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: **TORSDAGEN DEN 22 APRIL 2021, KL 13:00**

PLATS: Stämman sker via poströstning. Poströstningsformuläret ska vara inlämnat i styrelsens brevlåda på Utgårdsvägen 31 senast 2021-04-21.

## D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande\*
2. Val av stämмоordförande\*
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare\*
4. Godkännande av röstlängd\*
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman\*
6. Godkännande av dagordning\*
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet\*
8. Val av minst två rösträknare\*
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av stämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot\*
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.  
a) Styrelsens förslag angående borttag av kollektivt bostadsrättstillägg
25. Föreningsstämmans avslutande\*

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Den som inte betalt aviserade avgifter äger ej rösträtt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, registrerad partner, genom närstående som man varaktigt sammanbor med, eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Hjärtligt välkommen!  
**STYRELSEN**





Org Nr: 712400-1269

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

Org.nr: 712400-1269

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:15, 7:17 och 7:18 i Haninge kommun.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm    |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                 | 255   | 17 774 |
| Förråd                        | 35    | 265    |
| Parkeringar och garageplatser | 245   |        |

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1972.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 % för bostadsrätterna och 3 % för hyran på garage samt en ökning med 15 kr / månad för parkeringsplatserna. Från och med 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 % för bostadsrätterna samt 3 % på hyran för MC-platser och förråd.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel        | Åtgärd                                                           |
|----------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| 2020-    | Fönster            | Byte av samtliga fönster i föreningen. Beräknas kosta ca 20 mkr. |
| 2020-    | Solceller          | Solcellsinstallation.                                            |
| 2021     | Laddplatser        | Anläggande av 6 laddplatser. Bygglov finns.                      |
| 2022     | Spillvattenstammar | Relining av liggande avloppsledningar i källare.                 |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel       | Åtgärd                                                  |
|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 2007-2008 | Avlopp            | Renovering av avloppsstammar / Relining.                |
| 2009-2010 | Dörrar            | Lackning av entréportar.                                |
| 2009-2010 | Värme             | Byte av central värmeanläggning och styrsystem.         |
| 2009-2010 | Vatten            | Montering av vattenvarnare i samtliga kök.              |
| 2009-2010 | Ventilation       | OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).                |
| 2009-2010 | Energideklaration | Energideklaration.                                      |
| 2010-2011 | Värme             | Värmesystemet avsyrt för att undvika rostskador.        |
| 2010-2011 | Bokningssystem    | Byte av bokningssystem för tvättstugor, gym och bastu.  |
| 2010-2011 | Tvättstugor       | Byte av maskinell utrustning i tvättstugorna.           |
| 2011-2012 | Värme/Ventilation | Installation av värmeåtervinning av frånluft.           |
| 2011-2012 | Passersystem      | Nytt passersystem med porttelefon för utvändiga portar. |
| 2013      | Belysning         | Byte av armaturer i trapphusen.                         |
| 2013-2014 | Vatten            | Spolning av stuprör.                                    |
| 2014      | Låssystem         | Installation av nyckeltuber i lägenhetsytterdörrar.     |
| 2015      | Fönster           | Fönsterrenovering.                                      |
| 2016      | El                | Installation av individuella elmätare.                  |
| 2016      | Fasad             | Målning av socklar på fasaden.                          |
| 2017      | Trapphus          | Installation av elektroniska informationstavlor.        |
| 2018      | OVK               | Obligatorisk ventilationskontroll.                      |
| 2018      | Stammar           | Stamspolning.                                           |



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 42 medlemmar, varav 10 genom fullmakt.

Extrastämma avseende att föreningen övertar underhållsansvar för fönster under entreprenadtiden hölls 2020-02-06. Vid extrastämman deltog 79 röstberättigade medlemmar, varav 8 genom fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-15 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Thomas Jacobsson  
Linda Endfors  
Gun Dahlberg  
Niklas Gunnilstam  
Anette Englund  
Henrik Jacobsen  
Conny Bokvist

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande, sekreterare  
Vice sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-15 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Tomas Jacobsson  
Linda Endfors  
Pia Eklund  
Conny Berg  
Gun Dahlberg  
Kimmo Anttila  
Conny Bokvist

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande, sekreterare  
Vice sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Jacobsson, Kimmo Anttila och Conny Berg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Daniel Tapay        | Föreningsvald ordinarie           |
| Elisabeth Österberg | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision AB       | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Thomas Jacobsson, Gun Dahlberg, Linda Endfors och Conny Berg. Suppleanter till HSB:s fullmäktige har varit Kimmo Anttila och Pia Eklund.

### Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Pålsson samt Christina Nötzel. Kerstin Pålsson har varit valberedningens ordförande.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

---

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 331 (329) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 24 (18) överlåtelser skett. 





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 734   | 713   | 713   | 730   | 754   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 816   | 798   | 818   | 776   | 789   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 294   | 263   | 295   | 270   | 248   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 1 387 | 1 405 | 1 457 | 1 786 | 1 852 |
| Räntekänslighet                                  | 2%    | 2%    | 2%    | 2%    | 2%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm                     | 477   | 479   | 497   | 468   | 499   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 168   | 192   | 194   | 200   | 214   |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 14 720 | 14 373 | 14 443 | 14 364 | 14 219 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 828  | 2 979  | 3 585  | 2 711  | 1 514  |
| Soliditet                         | 56%    | 53%    | 50%    | 42%    | 38%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Rörelseintäkter       | 14 720 246       |
| Rörelsekostnader      | - 10 676 918     |
| Finansiella poster    | - 214 979        |
| <b>Årets resultat</b> | <b>3 828 349</b> |
| Planerat underhåll    | + 322 082        |
| Avskrivningar         | + 1 149 700      |
| <b>Årets sparande</b> | <b>5 300 132</b> |

**Årets sparande per kvm total yta 294**

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 670 965 | 11 850                  | 12 394 200       | 14 774 895             | 2 978 776         |
| Reservering till fond 2020   |           |                         | 738 000          | -738 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |           |                         | -322 082         | 322 082                |                   |
| Balanserad i ny räkning      |           |                         |                  | 2 978 776              | -2 978 776        |
| Årets resultat               |           |                         |                  |                        | 3 828 349         |
| Belopp vid årets slut        | 1 670 965 | 11 850                  | 12 810 118       | 17 337 752             | 3 828 349         |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | 17 753 670        |
| Årets resultat                    | 3 828 349         |
| Reservering till underhållsfond   | -738 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 322 082           |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>21 166 102</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **21 166 102**

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

02

02

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

|                                                   |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 14 720 246                       | 14 373 095                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -8 541 681                       | -8 708 170                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -294 206                         | -291 625                         |
| Planerat underhåll                                |       | -322 082                         | -609 434                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -369 248                         | -378 749                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 149 700                       | -1 155 734                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -10 676 918                      | -11 143 711                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>4 043 328</b>                 | <b>3 229 384</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 26 071                           | 24 466                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -241 050                         | -275 075                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -214 979                         | -250 609                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>3 828 349</b>                 | <b>2 978 776</b>                 |

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 47 332 767               | 48 482 467               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 8  | 664 294                  | 85 000                   |
|                                              |        | <u>47 997 061</u>        | <u>48 567 467</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>47 997 561</u>        | <u>48 567 967</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 33 920                   | 10 695                   |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 9 446 768                | 5 858 607                |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 0                        | 0                        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 503                      | 740                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 811 145                  | 496 564                  |
|                                              |        | <u>10 292 336</u>        | <u>6 366 607</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 12 | 5 000 000                | 5 000 000                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>15 292 336</u>        | <u>11 366 607</u>        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>63 289 897</u></b> | <b><u>59 934 574</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 1 670 965                | 1 670 965                |
| Upplåtelseavgifter                           | 11 850                   | 11 850                   |
| Yttre underhållsfond                         | 12 810 118               | 12 394 200               |
|                                              | <u>14 492 933</u>        | <u>14 077 015</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 17 337 752               | 14 774 895               |
| Årets resultat                               | 3 828 349                | 2 978 776                |
|                                              | <u>21 166 102</u>        | <u>17 753 670</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>35 659 035</u>        | <u>31 830 686</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 <u>12 086 738</u> | <u>24 593 390</u>        |
|                                              | 12 086 738               | 24 593 390               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 12 924 652        | 754 860                  |
| Leverantörsskulder                           | 921 437                  | 1 014 538                |
| Skatteskulder                                | 19 151                   | 27 775                   |
| Fond för inre underhåll                      | 136 834                  | 136 834                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>1 542 050</u>  | <u>1 576 490</u>         |
|                                              | 15 544 124               | 3 510 498                |
| Summa skulder                                | 27 630 862               | 28 103 888               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>63 289 897</b></u> | <u><b>59 934 574</b></u> |



**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

|                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 3 828 349                        | 2 978 776                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 1 149 700                        | 1 155 734                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 978 050                        | 4 134 509                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -337 568                         | 52 843                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -136 166                         | -170 707                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 504 315                        | 4 016 645                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -579 294                         | -85 000                          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -579 294                         | -85 000                          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -336 860                         | -904 860                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -336 860                         | -904 860                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>3 588 161</b>                 | <b>3 026 785</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>10 858 607</b>                | <b>7 831 822</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>14 446 768</b>                | <b>10 858 607</b>                |

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



## HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % samt 33,3 % på anskaffningskostnaden.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 539 803 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 13 051 608                       | 12 671 448                       |
|              | Årsavgifter el                                    | 592 236                          | 729 776                          |
|              | Hyror                                             | 792 253                          | 747 951                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 295 290                          | 229 401                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 14 731 387                       | 14 378 576                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -11 010                          | -5 481                           |
|              | Hyresförluster                                    | -131                             | 0                                |
|              |                                                   | <b>14 720 246</b>                | <b>14 373 095</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 1 548 165                        | 1 506 044                        |
|              | Reparationer                                      | 830 299                          | 613 293                          |
|              | El                                                | 1 200 177                        | 1 761 086                        |
|              | Uppvärmning                                       | 1 504 618                        | 1 586 959                        |
|              | Vatten                                            | 911 994                          | 843 925                          |
|              | Sophämtning                                       | 348 550                          | 284 264                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 306 199                          | 251 817                          |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 481 840                          | 488 898                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 387 507                          | 373 307                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 1 022 332                        | 995 670                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 0                                | 2 908                            |
|              |                                                   | <b>8 541 681</b>                 | <b>8 708 170</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Hyror och arrenden                                | 35 363                           | 50 432                           |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 15 744                           | 37 232                           |
|              | Administrationskostnader                          | 127 962                          | 106 356                          |
|              | Extern revision                                   | 22 500                           | 22 000                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 18 338                           | 1 305                            |
|              | Medlemsavgifter                                   | 74 300                           | 74 300                           |
|              |                                                   | <b>294 206</b>                   | <b>291 625</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 267 179                          | 257 550                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 6 680                            | 6 440                            |
|              | Övriga arvoden                                    | 11 580                           | 11 338                           |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 4 000                            | 3 000                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 79 809                           | 81 363                           |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser               | 0                                | 469                              |
|              | Övriga personalkostnader                          | 0                                | 18 589                           |
|              |                                                   | <b>369 248</b>                   | <b>378 749</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 3 340                            | 1 616                            |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 22 438                           | 22 500                           |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 293                              | 350                              |
|              |                                                   | <b>26 071</b>                    | <b>24 466</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 240 272                          | 274 856                          |
|              | Övriga räntekostnader                             | 778                              | 219                              |
|              |                                                   | <b>241 050</b>                   | <b>275 075</b>                   |

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge**

| Noter                                                                                                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 85 461 649         | 85 461 649         |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 1 372 930          | 1 372 930          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>86 834 579</b>  | <b>86 834 579</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -38 352 112        | -37 202 412        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 149 700         | -1 149 700         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-39 501 812</b> | <b>-38 352 112</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>47 332 767</b>  | <b>48 482 467</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 143 000 000        | 143 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 2 054 000          | 2 054 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 48 600 000         | 48 600 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 210 000            | 210 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>193 864 000</b> | <b>193 864 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 85 000             | 0                  |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 579 294            | 85 000             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>664 294</b>     | <b>85 000</b>      |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 503                | 740                |
|                                                                                                                                             | <b>503</b>         | <b>740</b>         |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 659 715            | 309 964            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 151 430            | 186 600            |
|                                                                                                                                             | <b>811 145</b>     | <b>496 564</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 5 000 000          | 5 000 000          |
|                                                                                                                                             | <b>5 000 000</b>   | <b>5 000 000</b>   |

**HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|------------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 180597     | 0,60% | 2021-03-02       | 3 000 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 334400     | 0,60% | 2021-03-30       | 5 852 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 816193     | 0,60% | 2021-02-06       | 3 815 792  | 80 000                  |
| Stadshypotek AB | 99074      | 1,13% | 2022-06-01       | 12 343 598 | 256 860                 |
|                 |            |       |                  | 25 011 390 | 336 860                 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 327 090

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 086 738**

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 61 855 000 61 855 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|                                      |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 12 924 652        | 754 860        |
|                                      | <b>12 924 652</b> | <b>754 860</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 15 991           | 17 606           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 198 513        | 1 125 938        |
| Övriga upplupna kostnader       | 327 546          | 432 946          |
|                                 | <b>1 542 050</b> | <b>1 576 490</b> |

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

02



## HSB Bostadsrättsförening Runstenen i Haninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

### Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Haninge, den

3/2 - 21

Conny Berg

Conny Bokvist

Gun Dahlberg

Kimmo Anttila

Linda Endfors

Ria Eklund

Tomas Jacobsson

Vår revisionsberättelse har

2021-03-02

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Runstenen i Haninge, org.nr. 712400-1269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runstenen i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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 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 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 revisionssed 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 Runstenen i Haninge för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 2 / 3 2021

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Tapay  
Av föreningen vald revisor

## **Valberedningens förslag till arvoden**

Inkomstbasbelopp 2021 = 68.200:-

### **Styrelse:**

4,5 inkomstbasbelopp

### **Revisor:**

10% av ett inkomstbasbelopp

### **Representant i samarbetsrådets styrelse:**

700:- per person för varje bevistat möte

### **Valberedningen:**

10% av ett inkomstbasbelopp, att fördela inom sig

# Valberedningens förslag

## **Styrelse:**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Thomas Jacobsson | omval 2 år |
| Kimmo Anttila    | omval 2 år |
| Conny Berg       | omval 2 år |
| Linda Endfors    | 1 år kvar  |
| Pia Eklund       | 1 år kvar  |
| Gun Dahlberg     | 1 år kvar  |

## **Revisor samt suppleant:**

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Daniel Tapay (ordinarie)        | omval 1 år |
| Elisabeth Österberg (suppleant) | omval 1 år |

## **Valberedning:**

Kerstin Pålsson (sammankallande)

Christina Nötzel

Samtliga personer i valberedningen står till förfogande för  
omval 1 år

# **STYRELSENS FÖRSLAG TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RUNSTENENS FÖRENINGSTÄMMA 2021**

## **FÖRSLAG ATT TA BORT DET KOLLEKTIVA BOSTADSRÄTTSTILLÄGGET**

### **BAKGRUND**

Försäkringsbolagen blir mer och mer restriktiva med att erbjuda kollektiva bostadsrättstillägg och det begränsar de försäkringsbolag bostadsrättsföreningen Runstenen kan vara försäkrade hos. Med anledning av det föreslår styrelsen för stämman att uppdra åt styrelsen att inför nästa försäkringsperiod ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen. Varje medlem behöver då teckna ett eget bostadsrättstillägg med start 2022-01-01.

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Att ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget från 2022-01-01.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.





## SÄRSKILDA ORDNINGSFÖRESKRIFTER FÖR GARAGE OCH P-PLATSER

- Laddning av elbilar får inte göras på parkeringsplats eller i garage på grund av att elkablarna inte klarar av det.
- I garage/ på parkeringsplats får endast fordon förvaras permanent som är registrerade på hyresgästen eller sammanboende med hyresgästen.
- I garage/ på parkeringsplats får endast besiktigade, försäkrade samt fordon i körbart skick parkeras.
- Garage/ parkeringsplats får inte överlåtas eller hyras ut i andrahand
- Fordonet som parkeras på parkeringsplatsen får ha en maximal längd upp till 5,5 meter och inte bredare än 190 centimeter.
- Garage får inte användas som verkstad, endast för mindre underhåll av det egna fordonet.
- I garage får fordonens bensintank maximalt 25 liter bensin förvaras i reservdunk, ingen övrig brandfarlig vätska, gas eller annat brandfarligt material får förvaras i garaget. Tänk på att kartonger utgör en stor brandrisk.
- Elektriska apparater får inte vara kontinuerligt anslutna i garaget.
- Garaget får inte byggas om eller förändras på något sätt.
- Garage/ parkeringsplats ska inte användas för lastbilar, husvagnar, avställda fordon eller släp utan styrelsens godkännande.
- Garage måste inrymma ett fordon. Får därför inte användas som enbart förråd.

## ORDNINGSFÖRESKRIFTER

- Med hänvisning till lagen om skydd mot olyckor och brand (LSO 2003:778) så är det av utrymnings skull förbjudet att placera möbler, dörrmattor, skor, cyklar, pulkor samt barnvagnar m.m. i våra trapphus, källargångar och även våningsplan. (Detta kommer löpande att kontrolleras och åtgärdas via besiktningar)
- Samtliga portar, källardörrar samt dörrar till cykel och barnvagnsrum skall hållas stängda dygnet runt.
- Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen och färdiga balkonger.
- Det är inte tillåtet att kasta färdiga föremål från balkonger eller utanför portarna.
- Blomlådor måste hänga på insidan av balkongen.
- Det är inte tillåtet att skaka mattor eller andra textilier från lägenheten det gäller även balkongen.
- Ska du renovera meddelar dina grannar via anslag i portar eller i brevlådorna.
- Du får inte störa dina grannar, tänk därför på att undvika att bora, slipa, spela hög musik etc. under andra tider än kl. 08,00-20,00 på vardagar samt kl. 10,00-18,00 på helger.
- Undvik också att använda tvättmaskin eller tumlare i lägenheterna under andra tider än kl. 07,00-22,00.
- Ska du ha fest tänk på att meddela dina grannar i förväg och håll inte på för länge.

Enligt kapitel 7 paragraf 9. i bostadsrättslagen skall bostadsrättshavaren följa föreningens bestämmelser om ordning, sundhet och skick i fastigheten.

## Elektronik

I elektronikrummet på Utgårdsvägen 13 mot parkeringen finns olika sorteringsskåp för elektronikavfall, batterier, lysrör, glödlampor och färg. För tillträde använder du din orangea passerbicka.

Vitvaror såsom kyl, frys, tvättmaskin och torktumlare kräver särskild återvinning och betraktas inte som elektronikavfall. Prata med din leverantör när du köper nytt och be att de hämtar de gamla vitvarorna alternativt kan du själv transportera dem till närmaste återvinningscentral. För information och öppettider på återvinningscentralerna se <http://www.srvatervinning.se> eller ring 0200-26 46 00.

Bastun är öppen alla dagar i veckan och som medlem får du använda bastun kostnadsfritt. Bastun bokar du via vårt elektroniska bokningssystem antingen via hemsidan [www.brf.runstenen.se](http://www.brf.runstenen.se) eller via bokningstavlorna i portarna.

## Tvättstugor

Inom föreningen finns två tvättstugor, en ligger på Utgårdsvägen 21 och en på Utgårdsvägen 41. På Utgårdsvägen 21 finns tre avdelningar för fintvätt och en avdelning för grovtvätt.

På Utgårdsvägen 41 finns två avdelningar för fintvätt.

Du får boka max två tvättpass per månad. Bokning sker via vårt elektroniska bokningssystem antingen via hemsidan [www.brf.runstenen.se](http://www.brf.runstenen.se) eller via bokningstavlorna i portarna.

Tvättpassen är följande:

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Måndag – Lördag | 07.00-12.00, 12.00-17.00, 17.00-22.00 |
| Söndagar        | 12.00-17.00, 17.00-22.00              |

Ordningsregler för tvättstugorna:

- Om tvättstugan inte tagits i bruk inom 2 timmar på bokad pass så är det tillåtet för någon annan att ta det passet.
- Du måste städa tvättstugan efter utnyttjat tvättpass
- Med hänsyn till boende närmast tvättstugan bryts all ström till tvättstugan 30 minuter efter sista tvättpasset.

## Miljöhus

Inom föreningen finns fem fristående miljöhus där endast hushållssopor samt matavfall får slängas. Insamling för papper, kartong, glas och metall finns vid ICA-butiken på Sleipnervägen 109.

Miljöhusen finns på Utgårdsvägen 7-9, Utgårdsvägen 11-27, Utgårdsvägen 31, Idunvägen 8 samt Idunvägen 12.

Miljöhusen är öppna dygnet runt, för tillträde använder du din elektroniska passerbricka.

## Grovopor

Grovopphämtning sker via container som ställs ut inne på gården på Utgårdsvägen 1. Containern finns på plats den sista måndagen i varje kvartal under ett dygn från morgonen till morgonen därpå.

Som grovopor räknas i princip det som är bohag i en lägenhet med undantag för sådant som måste källsorteras. Sådant som har att göra med renovering av lägenhet får inte kastas i containern utan ska transporteras av dig till en av SRV:s återvinningssentraler. För information och öppettider på återvinningssentralerna se <http://www.srvatervinning.se> eller ring 0200-26 46 00.

## FÖRENINGSVERKSAMHET

### Seniorverksamhet

I HSB bnf Runstenen finns en seniorverksamhet, Seniorklubben Runan. Seniorklubben Runan är en egen förening i bostadsrättsföreningen och nyttjar en lokal i bostadsrättsföreningen för sin verksamhet. I lokalen på Utgårdsvägen 9-11 är det öppet hus varje onsdag kl. 13.30 med fika. Seniorklubben är till för föreningens boende och har även andra arrangemang både i och utanför lokalerna, till exempel sällskapsspel och boule. Varje månad genomförs ett möte med ett tema. Är du pensionär eller förtidspensionär är du välkommen till våra träffar. Vill du veta mer om seniorklubben får du gärna komma ned till vårt onsdagsfika. Seniorklubben Runan tar ut en årlig medlemsavgift.

### Gym

Inom föreningen finns ett gym med besöksadress Utgårdsvägen 41, ingången ligger i valvet mellan husen. Gymmet är öppet kl. 09.00 – 21.00 alla dagar i veckan. Kostnad för tillträde till gymmet är 300:-/kalenderår vilket läggs på din avi för månadsavgiften till lägenheten. Vill du ansluta dig till gymmet så behöver din nyckelbicka som du använder till tvättstugan kodas om. För tillgång till gymmet kontaktar du bovärden på tel 08-777 88 12. Gymmet bokar du via vårt elektroniska bokningssystem antingen via hemsidan [www.brfkrunstenen.se](http://www.brfkrunstenen.se) eller via bokningstavlorna i portarna.

### Trivseregler på gymmet: Vem får nyttja gymmet:

Gymmet är avsett för föreningens medlemmar och boende. Inga utomstående får vistas i gymmet. Det får max vara 8 personer i gymmet samtidigt. Minimialder är 15 år. Tänk på dina grannar som bor i anslutning till gymmet, sunt förnuft gäller. Lämna lokalen så som du önskar finna den. Anmäl omgående fel eller skaderisker till bovärden på telefon 08-777 88 12. Loggning: Varje in. Och utpassering registreras. Uppgifterna raderas varje månad.

### Bastu

Inom föreningen finns en bastu samt tillhörande dusch på Utgårdsvägen 27-29 i ett fristående hus på gaveln.

Vid problem med skadedjur, ring Anticimex på telefon 075-245 10 00 och uppge HSB bnf Runstensens organisationsnummer 712400-1269.

## SERVICE

### Styrelse och bovård

På Utgårdsvägen 31, nb, finns föreningens lokal för styrelsen och bovårdarna. Här träffar du representanter för styrelsen efter överenskommelse och har möjlighet att framföra dina frågor och synpunkter direkt. Villka som är med i styrelsen finner du på anslag i porten.

Styrelsen och bovård nås på e-post till [styrelsen@btrfnustenen.se](mailto:styrelsen@btrfnustenen.se) eller via telefon 08-777 88 12.

### Felanmälan

För felanmälan eller service ring 08-777 88 12 eller anmäl ditt ärende på föreningens hemsida [www.btrfnustenen.se](http://www.btrfnustenen.se) alternativt via mejl till [styrelsen@btrfnustenen.se](mailto:styrelsen@btrfnustenen.se).

### Jour

Vid **akuta** fel i din lägenhet eller fastigheten som inte kan vänta till vardagen därpå:

1. Ring bovården på telefon 08-777 88 12.

2. Om du inte får kontakt med bovården, kontakta någon i styrelsen. Telefonnummer sitter i porten.

### HSB Stockholms områdeskontor

HSB Stockholm har ett områdeskontor på Sleipnervägen 115 dit du kan vända dig med alla frågor inom vår bostadsrättsförening, exempelvis överlåtelse, andrahandsuthyrning, reparationer, försäkringar och rådgivning i olika boendefrågor.

Behöver du prata med vår förvaltare eller förvaltningsassistent, boka tid innan du kommer för att vara säker på att de är på plats.

HSB Stockholm nås på telefon 010-442 11 00 eller [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se).

Öppettider på områdeskontoret är:

Måndag – Torsdag 09.00 – 11.30, 13.00 – 15.00  
Fredag 09.00 – 12.30

OBS! Hänvisa till HSBs ramavtal så slipper du ComHems kortavgift.

## Andrahandsupplåtelse

Du får hyra ut din lägenhet i andrahand om du har beaktansvärda skäl för att hyra ut lägenheten. Du måste alltid söka tillstånd hos styrelsen för att få hyra ut i andrahand. En ansökan om andrahandsuthyrning ska ha information om varför du vill hyra ut lägenheten i andrahand, hur länge du vill hyra ut den och vem som ska hyra lägenheten. Du behöver också bifoga en kopia på det avtal du tecknar med andrahandshyresgästen.

HSB bnf Runstensen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning med 10% av ett prisbasbelopp per år för de administrativa kostnader som drabbar föreningen i och med en andrahandsuthyrning. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning finns att hämta på Mitt HSB via HSB Boendeservice på telefon 010-442 11 00. Ifyllt blankett skickas sedan till [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se) alternativt kan blanketten lämnas till HSBs områdeskontor på Sleipnervägen 115.

## Överlåtelsesyn

När du har sålt din lägenhet och ska flytta från föreningen kommer du att bli kontaktad av HSB Stockholm för en överlåtelsesyn. HSB Stockholm utför denna syn åt HSB bnf Runstensen och besöker då din lägenhet och kontrollerar status på de delar av lägenheten som HSB bnf Runstensen ansvarar för. Exempel på det är radiatorer, vattenledningar och ventilation. Resultatet av överlåtelsesynen presenteras endast för styrelsen och kan inte användas som besiktningsresultat vid överlåtelsen av lägenheten.

## FÖRSÄKRING

### Bostadsrättstillägg

Som bostadsrättshavare har man underhållsansvar för alla ytskikt med mera i lägenheten och behöver därför normalt ha ett förstärkt skydd i sin hemförsäkring. Det kallas bostadsrättstillägg. Detta extra skydd ingår i din månadsavgift för lägenheten genom ett så kallat kollektivt bostadsrättstillägg.

Som medlem i HSB bnf Runstensen behöver du således bara teckna en vanlig hemförsäkring som ska täcka ditt bohag, ansvar, rättsskydd, reseförsäkring med mera. Ifall det händer en större skada i din lägenhet ska du kontakta bovärderna på telefon 08-777 88 12 eller HSB Stockholm på telefon 010-442 11 00.

### Skadedjursbekämpning

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår skadedjursbekämpning hos företaget Anticimex. Skadedjursförsäkringen är kostnadsfri för alla medlemmar i HSB bnf Runstensen.



## INFORMATION

### Medlemsbladet Runstenen

Bostadsrättsföreningen ger ut ett informationsblad "Runstenen" vid behov. Styrelsen för HSB bfr Runstenen, som helhet, är ansvarig utgivare.

### Hemsida

Föreningens hemsida, [www.bfrunstenen.se](http://www.bfrunstenen.se) innehåller både aktuell information och sådant som kan vara intressant att veta om föreningen.

### Mitt HSB

På Mitt HSB kan du se information om din lägenhet, bland annat dina avier, utdrag ur lägenhetsförteckningen och dokument som rör ditt boende. Du kommer till Mitt HSB via <https://www.hsb.se/stockholm/mitthsb/> Använd Bank-ID eller användarnamn är ditt personnummer, har du inget lösenord kan du klicka på knappen glömt lösenord så får du ett lösenord antingen via mejl eller hem till din brevlåda.

### Bredband

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Bredbandsbolagets bredband. Hastigheten är 250 Mbit in och 250 Mbit ut.

Abonnemanget är en gruppanslutning, vilket innebär att anslutningsavgiften och abonnemangsavgiften ingår i din månadsavgift för lägenheten. Du kan använda Bredbandsbolagets bredband hur mycket du vill, utan extra kostnad.

För anslutning till bredbandet, kontakta Bredbandsbolagets kundtjänst på tel. 0770-777 000. OBS! Glöm inte att hänvisa till HSBs ramavtal.

### IP-telefoni

Genom gruppanslutningen till Bredbandsbolagets bredband har du även tillgång till Bredbandsbolagets IP-telefoni. Du betalar endast samtalsavgift för dina telefonsamtal. Anslutningsavgiften och abonnemanget ingår i avgiften för lägenheten och du ringar även helt gratis till andra IP-telefoner i Bredbandsbolagets nät.

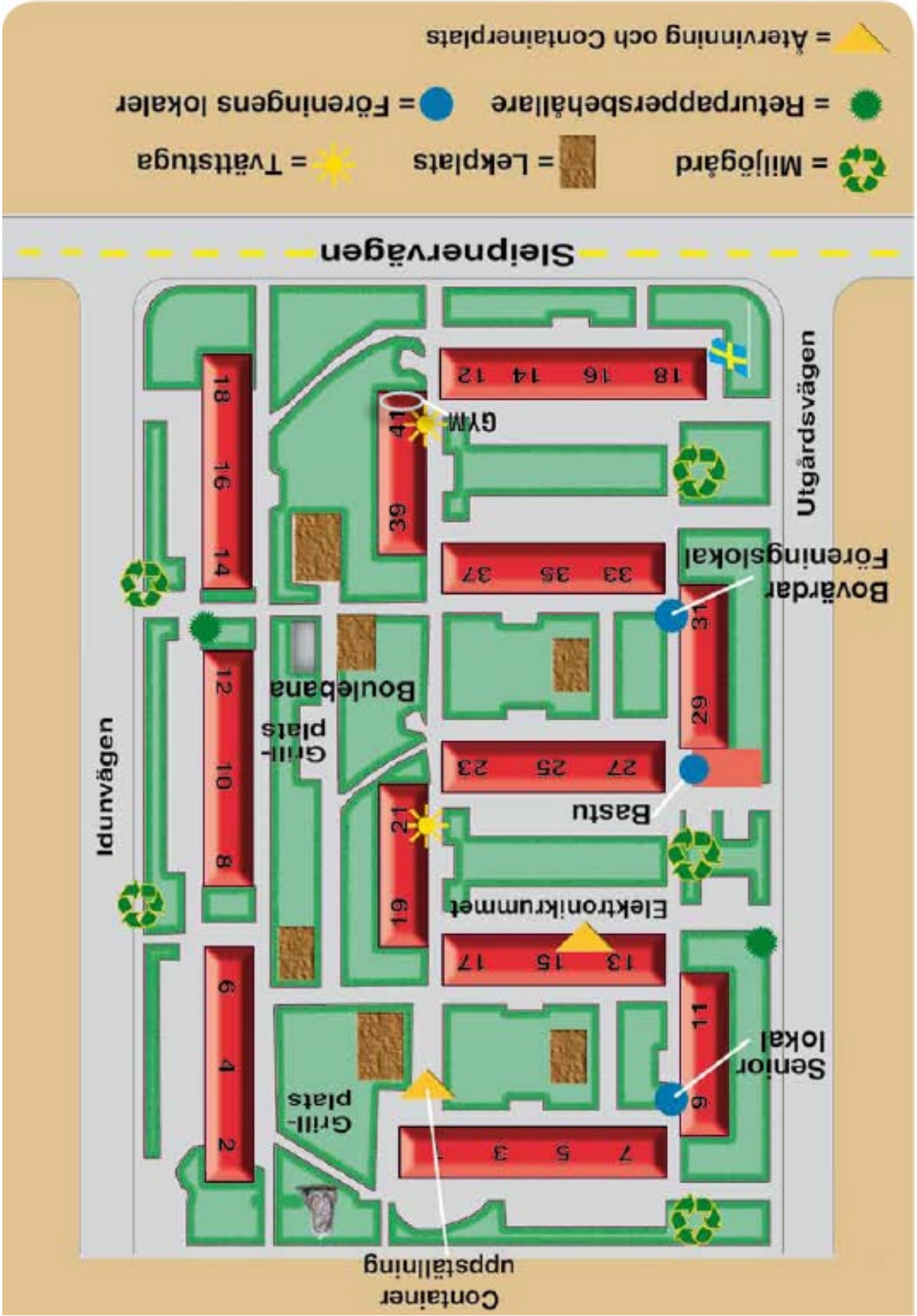
För anslutning till IP-telefoni, kontakta Bredbandsbolagets kundtjänst på tel. 0770-777 000. OBS! Glöm inte att hänvisa till HSBs ramavtal.

### Kabel-TV

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för kabel-TV via ComHem samt interaktiv TV, så kallad "tre hål i väggen". Basutbudet på ca 15 TV-kanaler och ett stort antal radiokanaler ingår i din månadsavgift för lägenheten.

Ytterligare abonnemang genom box bekostas respektive medlem själv.

## ÖVERSIKTSKARTA





## INNEHÅLL

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Översiktskarta .....                                         | 3  |
| Information .....                                            | 4  |
| Medlemsbladet Runstenen .....                                | 4  |
| Hemsida .....                                                | 4  |
| Mitt HSB .....                                               | 4  |
| Bredband .....                                               | 4  |
| IP-telefoni .....                                            | 4  |
| Kabel-TV .....                                               | 4  |
| Andrahandsupplåtelse .....                                   | 5  |
| Överlåtelsesyn .....                                         | 5  |
| Försäkring .....                                             | 5  |
| Bostadsrättsställe .....                                     | 5  |
| Skadedjursbekämpning .....                                   | 5  |
| Service .....                                                | 6  |
| Styrelse och bovärd .....                                    | 6  |
| Felanmälan .....                                             | 6  |
| Jour .....                                                   | 6  |
| HSB Stockholms områdeskontor .....                           | 6  |
| Föreningsverksamhet .....                                    | 7  |
| Seniorverksamhet .....                                       | 7  |
| Gym .....                                                    | 7  |
| Bastu .....                                                  | 7  |
| Tvättstugor .....                                            | 8  |
| Miljöhus .....                                               | 8  |
| Grovopor .....                                               | 8  |
| Elektronik .....                                             | 9  |
| Ordningföreskrifter .....                                    | 10 |
| Särskilda ordningföreskrifter för garage och p-platser ..... | 11 |





# HITTA RÄTT I HSB BRF RUNSTENEN

*Välkommen till vår bostadsrättsförening!*

*Här hittar du översiktliga fakta om HSB bnf Runstenen*



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.





HSB:s bostadsrättsförening RUNSTENEN i Haninge