







Årsredovisning 2025

HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716419-2259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Övra Runby 1:135	1985-09-01	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 030
22	förråd	63
38	p-platser	0
3	garageplatser	45
30	p-platser under carport	0
Totalt 137 objekt		**4 138**

En schablon om 15 kvm per garageplats har tillämpats.
Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 11 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torbjörn Brolin	Ordförande	2023-07-03	
Roger Åkerlund	Ledamot	2018-09-17	
Maria Fälth	Ledamot	2023-07-03	2025-12-15
Julia Bzdusek	Ledamot	2024-05-31	
Patrik Löfving	Ledamot	2023-07-03	
Peshawa Ali Fuad	Ledamot	2026-01-20	
Rajmund Bazydlo	Suppleant	2023-07-03	
Madelene Barboza	Suppleant	2024-05-31	
Barbro Brolin	Suppleant	2021-08-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roger Åkerlund, Patrik Löfving, Barbro Brolin, Rajmund Bazydlo och Madelene Barboza .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Brolin, Roger Åkerlund, Julia Bzdusek och Patrik Löfving.

Revisorer har varit: Bengt Blomqvist med Göran Herö som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Wallander (sammankallande), Jesper Lindkvist samt Filippa Häggblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under året och höjs med 10 procent från januari 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	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 takfläktar 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
2018	Ombyggnad av värmesystemet Bromsbodav 67-71 färdigställdes Påbörjat balkongrenovering tak och trädetaljer, Under 2018 har 10 balkonger färdigställts Pingishuset och Tvättstugehusets tak har renoverats
2019	Genomgång och vissa reparationer av föreningens Carportar samt ommålning av föreningens Carportar Renovering av föreningens bastu samt byte av bastuaggregat
2021	Omdisponerat lekplats flyttat lekstuga ny sandlåda och häck som skydd Ombyggnad av värmesystem Bastec
2022	Byte av 1 tvättmaskin
2023	Målning och renovering av balkongerna Målning av garagedörrar
2024	Föreningen installerade laddstruktur för elbil för övre parkeringen

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

År	*Åtgärd*
2026	Renovering av yttertak
2026	Byte av torktumlare
2026	Omvandling av garage till fastighetsnära förpackningsinsamling
2026-2030	Underhåll av trätrappor
2026- 2027	Byte av cirkulationspump

Övriga avtal

Kone
Hissar

Grandons Service AB
Städ

Tele 2
Kabel-TV

Stockholm Exergi och Fortum
Fjärrvärme och elavtal

Upplands-Väsby kommun
Arrendeavtal

Telenor

Bredband

Renew Service AB
Snöröjning

Roger Åkerlund
Trädgårdsskötsel

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	260	183	138	201
Skuldsättning, kr/kvm	5 174	5 312	5 312	5 166	5 166
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 312	5 312	5 312	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	277	252	241	222	219
Årsavgifter, kr/kvm	922	922	838	838	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	977	909	903	977
Nettoomsättning, tkr	3 935	3 938	3 637	3 695	3 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	381	604	-459	126	438
Soliditet, %	27	26	24	26	25

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 338 002	0	0	2 338 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 492 362	0	415 906	3 908 268
S:a bundet eget kapital, kr	**5 830 364**	**0**	**415 906**	**6 246 270**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 328 082	604 126	-415 906	1 516 303
Årets resultat, kr	604 126	-604 126	381 254	381 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 932 208**	**0**	**-34 652**	**1 897 557**
S:a eget kapital, kr	**7 762 572**	**0**	**381 254**	**8 143 827**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 576 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 094 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 932 209
Årets resultat, kr	381 254
Reservation till underhållsfond, kr	-576 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 897 557**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 897 557**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 934 792	3 938 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 832	0
Summa Rörelseintäkter		**4 109 624**	**3 938 016**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 804 522	-2 506 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 209	-180 019
Personalkostnader	Not 6	-143 684	-130 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 784	-382 784
Summa Rörelsekostnader		**-3 544 199**	**-3 200 463**
Rörelseresultat		**565 426**	**737 553**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41 158	33 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-225 329	-167 413
Summa Finansiella poster		**-184 171**	**-133 426**
Resultat efter finansiella poster		**381 254**	**604 126**
Resultat före skatt		**381 254**	**604 126**
Årets resultat		**381 254**	**604 126**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 495 112	26 877 896
Summa Materiella anläggningstillgångar		**26 495 112**	**26 877 896**
Summa Anläggningstillgångar		**26 495 112**	**26 877 896**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-444	-12 551
Aktuell skattefordran		38 714	42 480
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 937 363	1 823 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	249 632	249 309
Summa Kortfristiga fordringar		**2 225 265**	**2 102 681**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	665	665
Summa Kassa och bank		**665**	**665**
Summa Omsättningstillgångar		**4 225 930**	**3 103 346**
Summa Tillgångar		**30 721 042**	**29 981 242**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 338 002	2 338 002
Fond för yttre underhåll		3 908 268	3 492 362
Summa Bundet eget kapital		**6 246 270**	**5 830 364**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 516 303	1 328 082
Årets resultat		381 254	604 126
Summa Fritt eget kapital		**1 897 557**	**1 932 209**
Summa Eget kapital		**8 143 827**	**7 762 573**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	12 526 089
Summa Långfristiga skulder		**0**	**12 526 089**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 408 591	8 882 502
Leverantörsskulder		423 163	450 468
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 651	8 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	722 809	350 837
Summa Kortfristiga skulder		**22 577 215**	**9 692 580**
Summa Skulder		**22 577 215**	**22 218 669**
Summa Eget kapital och skulder		**30 721 042**	**29 981 242**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	565 426	737 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 784	382 784
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**382 784**	**382 784**
Erhållen ränta	46 514	11 601
Erlagd ränta	-212 378	-172 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**782 345**	**959 743**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 105	-5 370
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	345 594	-73 090
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**299 490**	**-78 460**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 081 835**	**881 284**
Årets kassaflöde	**1 081 835**	**881 284**
Likvida medel vid årets början	**2 483 987**	**1 602 703**
Likvida medel vid årets slut	**3 565 822**	**2 483 987**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 681 tkr

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

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

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 715 836	3 715 836
	Hyror lokaler	23 232	23 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	186 210	193 993
	Hyror förbrukningsbaserad	6 870	1 681
	Hyror övrigt	8 368	8 368
	Övriga primära intäkter	15 343	13 621
	Summa Bruttoomsättning	**3 955 859**	**3 956 731**
	Hyresbortfall	-21 067	-18 715
	Summa	**-21 067**	**-18 715**
	Summa Nettoomsättning	**3 934 792**	**3 938 016**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	174 832	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**174 832**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-546 362	-592 809
	Snö och halk-bekämpning	-183 457	-290 284
	Reparationer	-382 996	-174 447
	Planerat underhåll	-160 094	-62 030
	Försäkringsskador	0	-13 822
	El	-180 519	-139 762
	Uppvärmning	-741 684	-736 055
	Vatten	-225 306	-139 822
	Sophämtning	-115 280	-99 120
	Fastighetsförsäkring	-91 670	-87 305
	Kabel-TV och bredband	-91 260	-91 495
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 496	-79 730
	Övriga driftkostnader	-2 400	0
	Summa Driftskostnader	**-2 804 522**	**-2 506 680**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-51 080	-27 132
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 100	-40 242
	Administrationskostnader	-16 290	-10 623
	Extern revision	-13 750	-12 750
	Konsultkostnader	-45 312	0
	Medlemsavgifter	-20 880	-20 880
	Föreningsverksamhet	-1 813	-428
	Övriga förvaltningskostnader	-33 984	-67 964
	Summa Övriga externa kostnader	**-213 209**	**-180 019**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 500
	Övriga arvoden	-117 799	-104 999
	Sociala avgifter	-24 885	-24 481
	Summa Personalkostnader	**-143 684**	**-130 980**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	804	564
	Ränteintäkter placeringar	35 834	26 858
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 520	6 565
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**41 158**	**33 987**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-225 269	-167 343
	Övriga räntekostnader	-60	-70
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-225 329**	**-167 413**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 396 989	32 396 989
	Ingående anskaffningsvärde mark	559 000	559 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**32 955 989**	**32 955 989**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 078 093	-5 695 309
	Årets avskrivningar	-382 784	-382 784
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 460 877**	**-6 078 093**
	Utgående redovisat värde	**26 495 112**	**26 877 896**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	569 000	593 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	195 000	208 000
Summa	**62 764 000**	**62 801 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
Varav i eget förvar	-1 303 000	-1 303 000
Ställda säkerheter	**29 697 000**	**29 697 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 565 157	1 483 322
	Övriga fordringar	372 207	340 122
	Summa Övriga fordringar	**1 937 363**	**1 823 444**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	17 030	22 386
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 602	226 923
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**249 632**	**249 309**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
	Bostadsrätter	0	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**1 000 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	665	665
	Summa Kassa och bank	**665**	**665**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,78%	2026-06-01	5 594 168	0
Stadshypotek AB	0,79%	2026-06-30	6 931 921	0
Stadshypotek AB	2,64%	2026-03-02	8 882 502	0
			21 408 591	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 408 591
Kortfristig del	21 408 591

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	7 098	0
	Inre fond	2 729	2 729
	Övriga kortfristiga skulder	12 824	6 045
	Summa Övriga skulder	**22 651**	**8 774**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	354 146	321 179
	Upplupna räntekostnader	18 890	5 939
	Övriga upplupna kostnader	349 773	23 719
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**722 809**	**350 837**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har beslut fattats om att utöka föreningens belåning med 15,2 Mkr för att finansiera takrenovering.

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-17.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Runby Höjd i Upplands Väsby, org.nr. 716419-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Runby Höjd i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-12-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsförening Runby Höjd i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torbjörn Brolin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:22:34

Julia Bzdusek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:02:34

Roger Åkerlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:40:05

Peshawa Ali Fuad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:55:32

Patrik Löfving
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:44:44

Bengt Blomqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 07:49:21

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:20:17

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Runby Höjd i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Blomqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:18:02

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:19:02

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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