

Årsredovisning för
HSB Brf Övre Runby
716417-5072

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Övre Runby, 716417-5072, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastighet

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

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 39 659 m². Taxeringsvärdet är 234 109 tkr, varav byggnadsvärdet är 169 200 tkr och markvärdet 64 909 tkr. Marknadsvärdet år 2021 på BRF Övre Runby uppskattas till 527 milj. kr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år 2020.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam samt det även ingår bostadsrättstillägg. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Total Yta
Bostäder	211	18411
Lokaler	58	446
Garage	193	
Carport	22	
P-platser	4	
	488	18 857

Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal sköts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Kevin Wohlfel varit och ekonomisk förvaltare har Eivor Grytterhielm varit. .

Avtalet om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel med Miljö & Trädgårdsservice AB har fortsatt och fastighetsskötare har varit Peter Strage.

Avtalet gällde t.o.m. 2021-12-31 och nytt avtal upphandlades under 2021 med ny entreprenör, HSB Norra Stor-Stockholm från och med 2022-01-01.

Föreningen har ca 30 avtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "ju", "SK", "J", "90", "TK", "J", "CB", and "K".

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lotta Lind

Lena Dufva

Anders Hildeland

Thomas Schagerström

Håkan Jansson Tidner

Erik Karlsson

Tommy Sundvall

Christer Björn

Håkan Lindal

Ordförande

Vice Ordförande, ekonomi, studier

Sekreterare

Tags/nycklar, porttelefoner, avtalsfrågor

Fastighetsansvarig, värme

Garage, p-platser, tags/nycklar, porttelefon, ventilation

Säkerhet/Brandskydd, Miljö, energifrågor

Webbansvarig, hemsida

HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter 2022

Lotta Lind

Thomas Schagerström

Håkan Jansson Tidner

Anders Hildeland

Firmatecknare

Firmatecknare har, förutom styrelsen i sin helhet, varit Lotta Lind, Lena Dufva, Thomas Schagerström, Tommy Sundvall, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 296 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Steneryd med Ylva Jonsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ruth Hammarlund. En plats är fortfarande vakant.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lotta Lind

Thomas Schagerström

Lena Dufva

Christer Björn

Ordinarie

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	16 790	15 981	15 543	15 604	15 467
Årets resultat, tkr	2 452	1 451	978	3 766	1 763
Fond för yttre underhåll, tkr	2 074	2 258	2 800	2 597	3 356
Belåning, kr/kvm totalyta	5 050	4 330	4 387	4 552	4 611
Räntekänslighet*	6,2	5	5,7	5,4	5,5
Soliditet, %	30	32	31	29	28
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	838	809	782	782	782
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	332	299	288	335	361

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 081 000	2 258 301	28 906 446	1 451 475
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-183 985	1 635 460	-1 451 475
Årets resultat				2 451 680
	7 081 000	2 074 316	30 541 906	2 451 680

Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, men yttre påverkan som högre räntekostnader, inflation och oförutsedda kostnader i och med att byggnaderna börjar bli gamla påverkar självfallet. Föreningens fastighetslån uppgår till 95 235 205 kr efter amortering med 1 750 728 kr och räntan är 585 942 kr vilket innebär att räntekostnaden är lägre än föregående år trots att föreningen höjt lånen. Amorteringsplanen har följts.

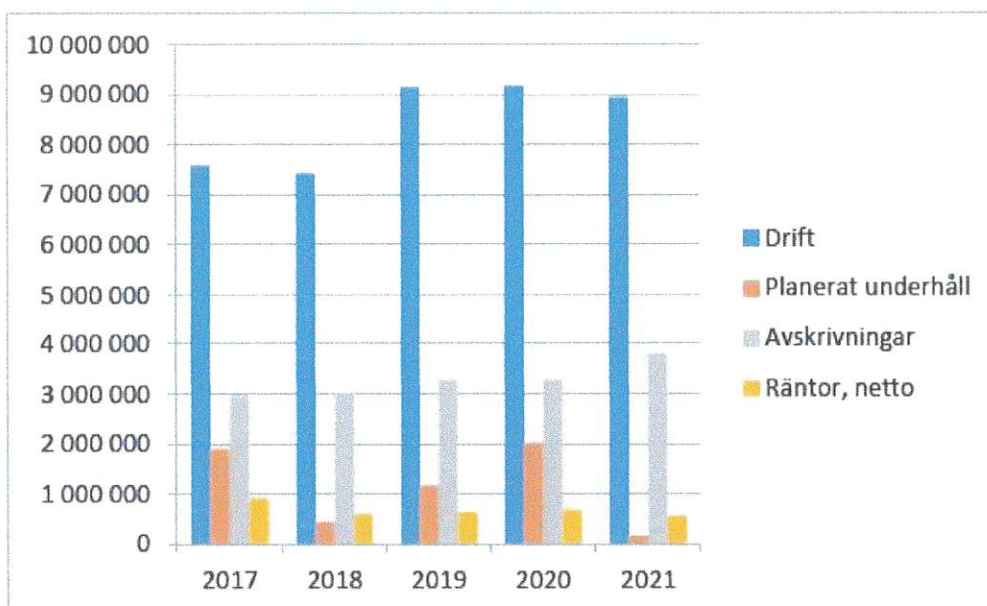
Mervärdesskatt

Föreningen är momsregistrerad from 2021-02-25 då föreningen är skattskyldig för extern parkeringsverksamhet samt individuell mätning av el (IMD) och försäljning av sol-el.

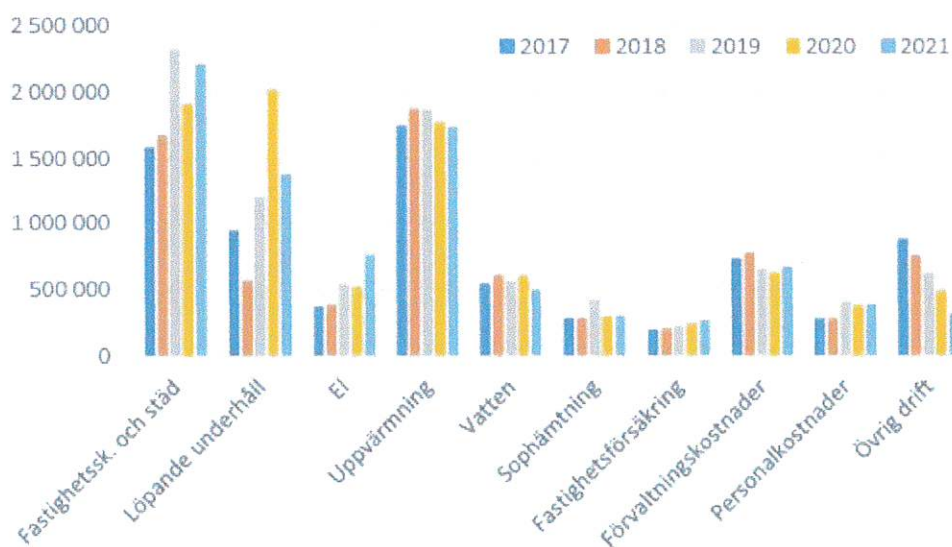
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dhl", "Cu", "K", "20", "CB", and "J".

Diagram

Drift, planerat underhåll, avskrivningar och räntor 2017-2021.



Fördelning av driftskostnader 2017-2021.



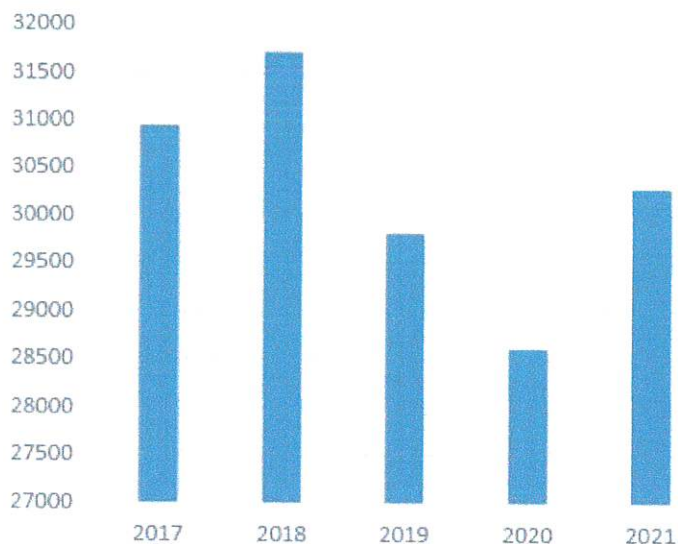
Handwritten signatures and initials:

JSu CB

Ch

an

Medelpris per kvm lägenhetsyta för sålda lägenheter åren 2017-2021.



Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2021, men på grund av pandemin, Covid-19, och myndigheternas avrådan från att hålla fysiska möten, så hölls stämman helt via poströstning. Detta möjliggjordes tack vare en tillfällig lagändring. Giltiga röster uppgick till 86 st medan en poströst var ogiltig.

Till årsstämman hade två motioner lämnats in. Dessa sköts på framtiden eftersom diskussioner inte var möjliga i samband med poströstning. Dessa två motioner samt de som inkom under liknande omständigheter 2020 behandlades under en extra stämma i november, se nedan.

Styrelsen konstituerade sig efter stämman den 29 april Vilka ansvarsområdena är framgår på den kontaktinformation som finns uppsatt i varje port och som uppdateras vid behov.

Extra föreningsstämma

Den 25 november hölls en extra stämma för att hantera de nio motioner som inte kunnat behandlas under 2020 (7 st) och 2021 (2 st). Dessutom togs en fråga om att eventuellt göra om en av tvättstugorna (som rivits ut p.g.a. vattenskada) till annat ändamål. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag dels angående motionerna, dels ang. tvättstugan där beslutet blev att styrelsen får återkomma till ordinarie stämma 2022 alternativt återställa tvättstugan till tvättstuga utan nytt stämmobeslut. Efter den formella stämman hölls sedanligt höstmöte med information och möjlighet att ställa frågor.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden. Därutöver ett protokollfört bokslutsmöte och ett budgetmöte samt det konstituerande mötet i anslutning till stämman. Delar av styrelsen, eller enskilda styrelseledamöter har, på uppdrag under året haft möten med entreprenörer, konsulter och andra affärskontakter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TSU", "PB", and others.

Utbildning och konferens

På grund av pandemin har inga fysiska utbildningar genomförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Däremot har digitala utbildningar erbjudits till förtroendevalda.

Överlåtelser

Överlåtelser

Av föreningens 211 bostadsrättslägenheter har 20 överlåtits varav 17 genom försäljning under året. Medelpriset vid överlåtelserna har varit 30 290 kr/m² lägenhetsyta, en ökning med 1 690 kr/m² jämfört med föregående år. Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång. Medelpris per kvm lägenhetsyta för sålda lägenheter åren 2017 - 2021, se diagram sidan 5.



Ombyggnad och underhåll

Under 2021 startades många projekt som tidigare fått flyttas framåt på grund av pandemin. Läget med pandemin lättade något och de flesta arbeten skedde utomhus.

Betong på terrasslådorna

På ett antal terrasser hade betongen börjat vittra sönder på klossarna eller fötterna som blomlådorna står på. I stället för att åtgärda enbart de som var i dåligt skick fick samtliga blomlådor på terrasserna nya klossar. Annars hade åtgärd behövts på fler inom några år. Arbetet blev mer omfattande än vi vetat innan då det visade sig att lådorna behövde kompletteras med fler säkerhetsbultar då för få hade installerats när husen byggdes. Nu är det åtgärdat. Själva processen tog cirka 8 månader då man åtgärdade etapp för etapp, men glädjande nog gick hela arbetet snabbare än man först trott. Från början planerades även våren 2022 in men allt kunde avslutas hösten 2021.

Energioptimering

Arbetet med att optimera vår energiförsörjning har fortsatt under 2021

Solceller

Under 2021 installerades solceller på samtliga tak på de 11 bostadshusen samt på två byggnader. En förutsättning för att få det energibidrag vi sökt på 20% av kostnaden förutsatte att installationen var klar senast 30 juni, vilket hanns med. Anläggningen startade i augusti och vissa injusteringar har skett. En del av överskottet säljs men det mesta går åt både till våra lägenheter och till våra gemensamma utrymmen (trapphus, garage, tvättstugor osv). Totalt förbrukas cirka 900 000 kWh el om året i föreningen (ca 600 000 kWh av lägenheterna och ca 300 000 kWh av fastigheten). Solcellerna förväntas producera upp till 300 000 kWh/år, på sommaren 40 000 kWh/månad och sedan ner mot noll under vintern. Detta är en uppskattning och vi följer utfallet.

Laddboxar

Sommaren 2021 installerades 50 st laddboxar fördelade på våra fem garage. Intresset har varit stort och nu har vi möjlighet att erbjuda laddning av el-bil vilket har uppskattats. Även för den som inte har behov av el-laddning är fördelen att föreningens status har höjts betydligt.

IMD - Individuell mätning av el

Föreningen har nu IMD - individuell mätning av el vilket innebär att nätagiften, som tidigare varje bostadsrättsinnehavare betalade till E-on för, nu går till föreningen som i sin tur fördelar kostnaden till respektive lägenhet. Kostnaden läggs på månadsavin där också driften för varje lägenhet läggs. På så sätt har vi dels fått ner den totala kostnaden samtidigt som exempelvis även de som har laddboxar får sin förbrukning på avin.

Ventilationen

Under ett antal år har värme och ventilationen varit ett problem detta trots en i grunden bra anläggning. Arbetet med injustering och felsökning sker i samarbete med HSB Energi och underleverantörer till dem.

Byte av hissar

Två hissar byttes i början på 2021 och ytterligare två skulle bytas i december. Men på grund av leveransproblem av material (halvledare) har de två från december flyttats till januari 2022, därefter tas de sista två. I och med det har alla hissar bytts ut/renoverats.

Årlig besiktning och utbildning

- Årlig områdesbesiktning har genomförts tillsammans med vår HSB-förvaltare. Resultatet av besiktningarna har kontrollerats mot underhållsplanen, och åtgärder planeras därefter.
- Sedvanliga besiktningar har genomförts avseende tak, hissar och garageportar.
- Brandsyn har genomförts enligt avtal med Mälardalens Brandservice.
- Kontroll av utrustningen för hjärt- och lungräddning (HLR) i Träffen och Skogsglantan har genomförts.
- Den årligen återkommande utbildningen i DHLR, som alla boende erbjuds, har måst skjutas framåt då fysisk kontakt ska undvikas under pandemin. Förhoppningsvis kan vi återuppta utbildningen under 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "EK", "TS", "CB", and others.

Medlemsinformation

- ÖR-bladet har utgivits fyra gånger under året.
- En folder Välkommen som fastighetsägare finns för att informera framför allt nya bostadsrättsinnehavare i samband med inflyttning. Där beskrivs såväl föreningen som vad man bör tänka på som bostadsrättsinnehavare. I samband med att nya bostadsrättsinnehavare flyttar in i föreningen erbjuds rundvandring och muntlig information om föreningen. Föreningens stadgar styr ansvarsfrågorna mellan bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsförening.
- Årets Höstmöte genomfördes 25 november i samband med en extra-stämma.
- Hemsidan har en egen domän: www.brfovrerunby.se <<http://www.brfovrerunby.se>>
- Utdelning av information sker vid behov i respektive lägenhetsbrevlåda
- På anslagstavlor i våra entréer informeras via Kort och gott efter varje styrelsemöte lite kort om vad styrelsen beslutat om. Anslagstavlor används också flitigt för löpande information.
- Synpunkter och frågor tar föreningen emot på hemsidan, eller via föreningens mailadress: info@brfovrerunby.se <<mailto:info@brfovrerunby.se>> eller genom brev till brevlådan på Lövestavägen 104.
- Fram till 2021-12-31 gällde rutiner som ändrades 2022-01-01 då fortsättningsvis all felanmälan ska ske via HSB.

Fritidsverksamhet

Det är roligt med en förening med så många aktiva medlemmar. Det ger ett mervärde och stor gemenskap. Under de två städdagarna, på höst och vår, brukar uppslutningen vara väldigt stor. Det är en tillgång och hjälper till att hålla gemensamma kostnader nere. Städdagarna under vår och höst kunde glädjande nog genomföras och uppslutningen var som vanligt stor. Det gick fint att vara utomhus och att hålla avstånd. Kaffepaus och lunch med varm korv utomhus erbjöds men den traditionsenliga ärtsoppan fick vi avstå.

Fritidskommittén har förtjänstfullt ordnat några aktiviteter men med stor hänsyn till pandemin.

Förutom detta har också följande pågått:

- Odlinggruppen ser till att den stora fina rabatten vid carporten vid områdets entré är ett fantastiskt blickfång!
- De som vill snickra har tillgång det fina snickeriet.
- Den populära bastun har flitigt använts
- Kompostgruppen ser till att kompostering av trädgårdsavfall sköts om.
- Promenadgruppen, som startade 2018 har fortsatt att gå gemensamma promenader måndagar kl 10

Fritidskommittén har under året bestått av:

Katarina Lundblad Karlsson
Erik Karlsson
Eva Björn
Marianne Lundgren
Hans Dufva

Styrelsens Mål

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EM", "CB", and others.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Under budget för nästa räkenskapsår (fet stil och gult är nytt eller korrigerat, resten är samma text som tidigare)

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1,3 mkr. Nyinvesteringarna beräknas uppgå till 1,9 mkr för upprustning av hissar. Det planerade underhållet beräknas till 2,0 mkr.

Med tanke på kommande stora kostnader både nu och längre fram i tid har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med + 2,5% för 2022 vilket är en procentenhet lägre än de två föregående åren.

Preliminärt sker en liknande höjning per år under de närmaste åren men beslut tas i samband med budgetmöte varje höst, då förutsättningarna inför kommande år kan bedömas. Tidigare under många år skedde ingen avgiftshöjning samtidigt som de årliga kostnaderna har ökat och vi vill undvika en dramatisk höjning längre fram. Garagen har oförändrad avgift för 2022 men extraförråden får en årlig ökning på +2%.

En långsiktig prognos 20 år framåt i tiden uppdateras kontinuerligt och den tillsammans med underhållsplanen ger styrelsen möjlighet att försöka förutse kommande kostnader på ett längre perspektiv än två, tre år framåt. Ränteläget förutspås vara lågt men ingen vet hur länge och signaler finns att den kommer höjas inom en relativt snar framtid. Styrelsen arbetar vidare med att sänka våra kostnader bland annat genom att se över energi- och driftskostnader samt att gå igenom våra avtal vartefter de löper ut.

Preliminära kostnader som ligger inom det/de närmaste åren är

- Garagen och bärande konstruktioner är svårt att idag ange kostnad för innan projektering som kommer ske under 2022, se nedan.
- Stamreovering/-byte. Det kan dröja ett tiotal år eller mer men kan också komma snabbare. då handlar det om över 100 mkr. Styrelsen följer status på våra stammar för att inte bli överraskade men ingen kan idag säga hur långt fram ett byte är, däremot att vi inte kommer kunna undvika ett byte.

Under 2021 har tre lån omsatts. Ett lån hos Stadshypotek löstes in (7 mkr) och ett nytt lån om 15 mkr har tagits för att klara investeringar framöver, men totalt har vi lägre ränta kommande år.

Omsättningen av lånen hos Nordea inklusive det nya på 15 Mkr är cirka 30 Mkr.

Vi kommer successivt öka våra amorteringar från tidigare 1 Mkr/år till 2 Mkr/år. Beräknade räntekostnader för 2022 är 605 tkr.

Ett nytt spännande år väntar

Att vara förtroendevald i en bostadsrättsförening som vår är spännande. Arbetet pågår ständigt, man kan inte säga att man är klar utan nya projekt startas hela tiden. Våra fastigheter börjar bli gamla och kräver därför underhåll, en del oförutsedda och mycket kostsamma sådana. Föreningen har balanserad ekonomi och en stabil budget för 2022 som tillsammans med underhållsplan och bra rådgivare gör att styrelsen ser fram emot ett nytt verksamhetsår.

Vi hoppas att 2022 blir ett på många sätt bättre år än 2021. Alla har vi på olika sätt fått förhålla oss till den pandemi som förändrade mycket, inte minst i samhället med regler om att hålla avstånd, jobba hemifrån och att vaccinera sig. Styrelsen har sedan pandemin bröt ut kunnat hålla många möten digitala.

Planerade underhåll och investeringar

Under året planeras följande:

Projektering, planering och upphandling påbörjas inför reovering av garagen och de bärande delarna på de hus som har garage.

Fortsatt arbete med den del plåtarbeten kring tegel vid utsatta fönster.

De sista fyra hissarna byts.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt och ligger till grund för många ekonomiska beslut. Planen är ett levande dokument som revideras årligen.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	30 541 906
Årets resultat	2 451 680
	32 993 586
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	32 993 586
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	199 115
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-489 000
Balanserat resultat efter disposition	32 703 701
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 074 316
Årets förändring enligt ovanstående disposition	289 885
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 364 201

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Avsättning till underhållsfond

Många förknippar ordet fond med en stor summa pengar varifrån ekonomiska medel kan hämtas för diverse ändamål. Underhållsfonden är inte ett konto med sparade pengar.

Det som kallas avsättning till underhållsfond är en bokföringsteknisk transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ur fonden gäller det omvända, kapitalet förs från bundet till fritt eget i balansräkningen. Storleken på avsättning till fonden baseras på underhållsplanens årliga snittkostnad för underhåll.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "En", "Su", "CB", and "X".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 789 658	15 981 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 593 812	-9 289 094
Planerat underhåll	4	-199 115	-833 985
Fastighetsskatt		-368 939	-362 609
Avskrivningar	5	-3 601 333	-3 357 886
		<u>-13 763 199</u>	<u>-13 843 574</u>
Rörelseresultat		3 026 459	2 138 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 196	5 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-586 975	-692 493
		<u>-574 779</u>	<u>-686 883</u>
Årets resultat		2 451 680	1 451 475

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "En", "20. Jan", "Su", "H", and "CS".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	112 607 172	106 854 935
Mark		6 513 000	6 513 000
Markanläggningar	9	652 768	744 425
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	8 278 310	1 978 971
		<u>128 051 250</u>	<u>116 091 331</u>
Summa anläggningstillgångar		128 051 250	116 091 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 903	19 206
Avräkningskonto HSB		9 897 373	6 710 399
Övriga fordringar	11	341 561	10 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	263 306	382 682
		<u>10 506 143</u>	<u>7 122 527</u>
Kassa och bank	13	2 709 686	1 984 919
Summa omsättningstillgångar		13 215 829	9 107 446
SUMMA TILLGÅNGAR		141 267 079	125 198 777

att
Er
90.
Su
H
CB
X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 081 000	7 081 000
Fond för yttre underhåll		2 074 316	2 258 301
		<u>9 155 316</u>	<u>9 339 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		30 541 906	28 906 446
Årets resultat		2 451 680	1 451 475
		<u>32 993 586</u>	<u>30 357 921</u>
Summa eget kapital		<u>42 148 902</u>	<u>39 697 222</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	66 241 443	42 418 868
		<u>66 241 443</u>	<u>42 418 868</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	28 993 762	39 230 657
Leverantörsskulder		1 540 285	1 195 736
Skatteskulder		30 491	29 628
Övriga kortfristiga skulder	16	29 465	41 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 282 731	2 585 472
		<u>32 876 734</u>	<u>43 082 687</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>141 267 079</u>	<u>125 198 777</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "JP", "SP", "IK", "X", and "JSH".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 451 680	1 451 475
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 601 333	3 357 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 053 013	4 809 361
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-196 642	-92 652
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 943	-13 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 887 314	4 703 115
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-15 561 253	-2 694 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 561 253	-2 694 313
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	
Amortering av långfristiga skulder	-1 414 320	-1 077 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 585 680	-1 077 912
Årets kassaflöde	3 911 741	930 890
Likvida medel vid årets början	8 695 317	7 764 427
Likvida medel vid årets slut	12 607 058	8 695 317
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	9 897 373	6 710 399
Kassa och bank	2 709 685	1 984 918
	12 607 058	8 695 317

att
En
90.
P
X
AS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,2	2103
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3,0	2034-2066
Terrassklossar	Komponentavskrivning	2	2070
Laddstolpar	Komponentavskrivning	10	2030
Plåtarbete tak	Komponentavskrivning	2,5	2060

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 27 243 tkr till omförhandling under 2022. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som kortfristig.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H. E. M.", "J. P. K.", "S. H.", and "C. B.".

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	269 620	263 900
Arvode föreningsvald revisor	14 260	13 956
Övriga arvoden och ersättningar	38 502	32 102
Bilersättningar	1 000	-
Utbildning och konferenser	3 125	2 300
Sociala kostnader	61 371	62 432
	387 878	374 690

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	15 420 028	14 898 293
Hysesintäkter lokaler	141 018	137 245
Hysesintäkter garage och p-platser	825 641	807 269
Intäkter el	231 282	-
Övriga intäkter	171 689	139 125
	16 789 658	15 981 932
	16 789 658	15 981 932

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 199 395	953 978
Löpande underhåll	1 384 494	2 136 118
El	856 052	518 151
Uppvärmning	2 065 971	1 775 259
Vatten	497 183	607 734
Sophämtning	307 155	297 448
Fastighetsförsäkring	267 778	244 401
Städning	437 732	679 902
Förvaltningskostnader	908 843	979 111
Extern revision	20 500	21 763
Personalkostnader	387 878	374 690
Kabel-TV	257 553	257 519
Bredband	40 919	33 351
Vinterskötsel	123 217	5 063
Serviceavtal (Assa Abloy, Schneider Electric, HSB Värmland)	501 683	248 564
Hiss serviceavtal	58 288	27 622
OVK	57 500	-
Övrig drift	221 671	128 420
	9 593 812	9 289 094

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	22 006	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	73 500	-
Utfört underhåll installationer	-	192 250
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	641 735
Utfört underhåll mark	103 609	-
	199 115	833 985

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TH", "E2", "K", "TS", "CB", and "25".

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 509 676	3 266 228
Markanläggningar	91 657	91 658
	3 601 333	3 357 886

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 693	5 132
Övriga ränteintäkter	503	478
	12 196	5 610

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	585 942	692 995
Övriga räntekostnader	1 033	-502
	586 975	692 493

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	140 437 715	140 437 715
-Årets investeringar	9 261 913	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	149 699 628	140 437 715
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 582 780	-30 316 552
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 509 676	-3 266 228
	-37 092 456	-33 582 780
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	112 607 172	106 854 935
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	164 000 000	164 000 000
Byggnader - lokaler	5 200 000	5 200 000
	169 200 000	169 200 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	909 000	909 000
	64 909 000	64 909 000
Summa taxeringsvärde	234 109 000	234 109 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "HT", "90", "K", "CB", and "J".

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	916 577	201 235
-Nyanskaffningar	-	715 342
	<u>916 577</u>	<u>916 577</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-172 152	-80 494
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-91 657	-91 658
	<u>-263 809</u>	<u>-172 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	652 768	744 425

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 978 971	
Årets anskaffningar	6 299 339	1 978 971
Redovisat värde vid årets slut	8 278 310	1 978 971

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 240	10 240
Momsfordran	331 321	-
	<u>341 561</u>	<u>10 240</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	64 912	64 385
Fastighetsförsäkring	198 394	267 778
Övrigt	-	50 519
	<u>263 306</u>	<u>382 682</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	316 431	316 039
Handelsbanken	2 393 255	1 668 880
	<u>2 709 686</u>	<u>1 984 919</u>

att
90. 

CS 

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	39798278542	0,46	2024-04-17	16 940 976	17 127 140
Nordea	39798278550	0,46	2024-04-17	13 964 167	14 209 511
Nordea	39758221167	0,25	2022-06-28	6 512 502	6 816 094
Nordea	39758207261	0,35	2023-04-19	14 850 000	-
Stadshypotek	222571	0,80%	2023-10-30	21 482 872	21 747 936
Stadshypotek	224068	0,70%	2022-10-30	21 484 688	21 748 844
				<u>95 235 205</u>	<u>81 649 525</u>

Nästa års beräknade amortering
(varav omläggning av lån 27 243 tkr) -28 993 762 -39 230 657

Om 5 år beräkngas skulden uppgå till 86 481 565 76 260 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 241 443 42 418 868

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	116 685 000	101 564 000
Varav obelånade	-15 121 000	-15 121 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>101 564 000</u>	<u>86 443 000</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	28 993 762	39 230 657
Varav beräknad amortering 1 750 tkr, omläggning lån 27 243 tkr	<u>28 993 762</u>	<u>39 230 657</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	-	11 729
Inre fond	84	84
Övriga kortfristiga skulder	<u>29 381</u>	<u>29 381</u>
	29 465	41 194

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 433 601	1 420 468
Upplupna räntekostnader	60 448	82 585
Upplupen el	147 562	13 445
Upplupen vatten	-	50 415
Upplupen värme	325 233	234 291
Upplupen sophämtning	-	21 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>315 887</u>	<u>762 500</u>
	2 282 731	2 585 472

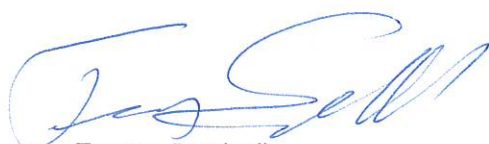
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Upplands-Väsby 2022-^{03.01}-----


Lotta Lind


Anders Hildeland


Håkan Jansson Tidner


Tommy Sundvall


Håkan Lindal

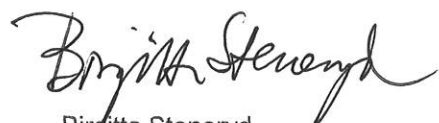

Lena Dufva


Thomas Schagerström


Erik Karlsson


Christer Björn

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-^{03.02}-----


Birgitta Steneryd
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Övre Runby för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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.

99.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Övre Runby för år 2021 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. Revisor 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.

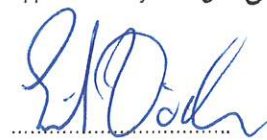
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor 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.

Upplands Väsby den 2 / 3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Birgitta Steneryd

Av föreningen vald revisor