

Årsredovisning för

HSB Brf Runby Backe

716417-7938

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runby Backe, 716417-7938, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Övre Runby 1:136 i Upplands Väsby Kommun. Byggnaderna, i vilket man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler, uppfördes 1985. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 013 kvm. Taxeringsvärdet är 49 206 Tkr, varav byggnadsvärdet är 34 725 Tkr och markvärdet är 14 481 Tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	50	3846
Lokaler med intäkter 1)	4	
Lokaler utan intäkter 2)	3	
Garage 3)	32	
Bilplatser med motorvärmare	7	
	96	3 846

1. Lokalerna med intäkter är fyra (4) förråd som hyrs ut till medlemmar i föreningen.
2. Lokaler utan intäkter, används av föreningen gemensamt. Det är en gemensamhetslokal, ett styrelserum, samt ett övernattningsrum med bastu.
3. Garagen består av 31 st bilgarage och ett garage med fyra motorcykelplatser.

Fastighetsadresser

Bromsbodavägen 39-63

Runbyparkens Samfällighetsförening

BRF Runby Backe (35,39 %), BRF Runby Höjd (35,55 %) och Bromsbodavillorna (29,06 %) ingår i Runbyparkens Samfällighetsförening. Samfälligheten består av grönytor, gångvägar, en grusplan, ett lusthus samt perkolationsmagasin med fördelningsledning. Ordförandeskapet i samfälligheten roterar mellan medlemsföreningarna. Samfälligheten äger rätt att besluta vilken avgift medlemsföreningarna ska betala varje verksamhetsår.

Skogsparkeringen

BRF Runby Backe och BRF Runby Höjd arrenderar tillsammans den markyta som utgör den så kallade skogsparkeringen av Upplands Väsby Kommun. Kostnader och intäkter för parkeringen fördelas lika mellan föreningarna.

JD

Förvaltning

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

Övriga avtal

- Trädgårdsskötsel har utförts av firma Björmentreprenad AB sedan 2021-04-01.
- Städning har utförts av firma AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning har utförts av AES maskinservice och entreprenad AB till 2021-04-01. Från och med 2021-11-01 utförs den av Renew Service AB.
- Hissar sköts av Upplands Hiss AB från och med 2021-04-01.
- Gruppavtal gällande bredband, telefoni och digital-TV med Com Hem AB från 2016-09-01
- Apcoa parking sköter om felparkeringskontrollerna i området.
- Jouravtal med Securitas.
- Serviceavtal tecknat med Söderkyl AB för samtliga maskiner i tvättstugorna.
- Service- och supportavtal gällande bergvärme och ventilation med Enex AB.
- Avtal gällande filterbyten på föreningens FTX-aggregat och Minimasters med Skorstensfejarmästare Ulf Öberg AB from 2021-03-01.

Förenings hemsida: www.runbybacke.se

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter		Invalid period
Mirjam Embretsen	Ordförande	2021-2022
Anette Ekström Burell	Vice ordförande, Ekonomi, informationsansvarig	2020-2022
Mats Råler	Sekreterare, informationsansvarig samt ledamot i Runbyparkens Samfällighet	2020-2022
Thore Lundström	Ledamot, Fastighetsansvarig, Brandskyddsansvarig	2021-2023
Klas Torberger	Ledamot, Fastighetsansvarig	2020-2022
Ingrid Englund	Ledamot, Miljöansvarig	2021-2023

Styrelsesuppleanter

Eva Klingborn	Miljöansvarig, ledamot i Runbyparkens Samfällighetsförening	2020-2023
Anastasia Egorova	Suppleant, ledamot i Runbyparkens Samfällighetsförening	2021-2022
Anmar Mohammed	Utsedd av HSB	2021-2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mirjam Embretsen, Anette Ekström Burell, Mats Råler, Klas Torberger och Anastasia Egorova.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mirjam Embretsen, Anette Ekström Burell, Mats Råler och Thore Lundström, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisor och revisorssuppleant har varit Malgorzata Bartnik och Adri Kanth, valda av föreningen samt

en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Johan Boudrie, Tony Tidén och med Johan Boudrie som sammankallande.

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

Mats Råler	Ordinarie
Mirjam Embretsen	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 095	4 156	4 089	4 068	4 068
Årets resultat, tkr	22	156	18	-12	565
Fond för yttre underhåll, tkr	2 962	2 858	2 711	2 961	2 524
Belåning, kr/kvm totalyta	8 685	8 776	8 867	8 944	9 035
Räntekänslighet*	9,1	9,2	9,3	9,4	9,5
Soliditet, %	23	23	23	22	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	951	951	951	951	951
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	415	401	353	424	454

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 236 434	4 915 000	2 858 169	50 643	156 327
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			103 406	52 921	-156 327
Årets resultat					22 300
	2 236 434	4 915 000	2 961 575	103 564	22 300

Styrelsens kommentar

Nettoomsättningen är oförändrad och det kan förklaras med att, medlemsavgifter och hyror för garage och förråd har varit oförändrade under året. Belåningen per kvm har minskat tack vare fortsatta amorteringar. Ökningen av likvida medel har medvetet gjorts för att skapa utrymme för kommande planerat underhåll och investeringar.

Med anledning av den pågående pandemin så har styrelsen och HSB fått anpassa arbetet utifrån rådande restriktioner. Vissa planerade åtgärder har ej hunnit utföras.

Mervärdesskatt

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-05-20. Vid stämman var 14 personer närvarande, 12 st var röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 15 st protokollförda sammanträden gällande ordinarie styrelsearbete, samt 2 st driftsmöten.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser skett i föreningen. 50 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Ingen lägenhet var uthyrd i andra hand vid årets slut.

9/11

Ombyggnad och underhåll

Underhåll sker enligt föreningens underhållsplan, som uppdateras kontinuerligt varje år.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2013	Hissrenovering 39:an
2015	Byta av minimaster i låghusen
2015	Hissrenovering 59:an
2016	Hissrenovering 49:an
2016	Byte av en tvättmaskin i 39:ans tvättstuga
2016	Byte av FTX-aggregat för ventilation i 39:an, 49:an, 59:an
2016	Uppförande och driftsättning av bergvärmeanläggning för energieffektivisering tillsammans med ENEX
2017	Total renovering av tvättstugan i 39:an
2017	Nya plåtar på garagelängornas taksprång
2017	Förbättringar av snörasstydd och säkerhet på tak påbörjades.
2018	Total renovering av tvättstugan i 49:an
2018	Installerat ett vattenreningsfilter på värmesystemet
2018	Förbättringar av snörasstydd och säkerhet på tak har slutföras under 2018
2018	OVK
2018	Stampsugning och slamsugning av dagvattenbrunnar
2018	Energideklaration
2018	Proppning av alla handdukstorkar som är kopplade till varmvattencirkulationen är påbörjad
2019	Fullständig injustering av värmeförsörjningen, kontroll/byte av slingventiler samt samtliga termostater.
2019	Renovering/uppfräschning av föreningens grönytor har slutförts
2019	Proppning av alla handdukstorkar som är kopplade till varmvattencirkulationen är slutförd.
2019	Påbörjade renovering av tegelfasad
2019	Föreningen har utfört åtgärder som krävs för att uppfylla säkerhetsnivån enligt SBA (Systematisk brandskyddsarbete).
2019	Total renovering av tvättstugan i 59:an
2019	Installation av reningsfilter på värmesystemet.
2020	Översyn och rensning av hängrännor och stuprör inklusive utbyte av trasiga delar
2021	Byte av trapphusbelysning till LED i samtliga punkthus 39, 49 och 59.

Miljö 2021

Gemensam städdag och en översyn av föreningens träd av Svenska Trädmästarna AB

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för nästa räkenskapsår 2022

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -355 078 kr.

Planerade underhåll och investeringar

Framtida underhåll sker enligt föreningens underhållsplan, som uppdateras kontinuerligt varje år.

År	Åtgärd
2022	Renovering av tegelfasaderna.
2022	Renovering av balkongernas fasadskivor
2022	Påbörja renovering av garage

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	103 564
Årets resultat	<u>22 300</u>
	125 864
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	125 864
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	256 688
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-210 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	172 552
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 961 575
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-46 688</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 914 887

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

RP.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 095 007	4 155 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 105 188	-2 187 770
Planerat underhåll	4	-256 688	-71 594
Fastighetsskatt		-91 010	-89 510
Avskrivningar	5	-1 315 257	-1 315 257
		<u>-3 768 143</u>	<u>-3 664 131</u>
Rörelseresultat		326 864	491 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 672	8 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-314 236	-343 878
		<u>-304 564</u>	<u>-335 290</u>
Årets resultat		22 300	156 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	37 371 383	38 686 640
Mark		577 000	577 000
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	372 775	372 775
		<u>38 321 158</u>	<u>39 636 415</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 321 158</u>	<u>39 636 415</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		40 277	10 442
Avräkningskonto HSB		2 793 267	1 852 790
Övriga fordringar	11	91 103	73 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	172 112	186 812
		<u>3 096 759</u>	<u>2 123 047</u>
Kassa och bank	13	2 892 209	2 854 708
Summa omsättningstillgångar		<u>5 988 968</u>	<u>4 977 755</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 310 126</u>	<u>44 614 170</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 236 434	2 236 434
Upplåtelseavgifter		4 915 000	4 915 000
Fond för yttre underhåll		2 961 575	2 858 169
		<u>10 113 009</u>	<u>10 009 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		103 564	50 643
Årets resultat		22 300	156 327
		<u>125 864</u>	<u>206 970</u>
Summa eget kapital		<u>10 238 873</u>	<u>10 216 573</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 439 475	33 402 244
		<u>13 439 475</u>	<u>33 402 244</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 962 769	350 000
Leverantörsskulder		201 222	167 204
Övriga kortfristiga skulder	15	1 095	1 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	466 692	477 054
		<u>20 631 778</u>	<u>995 353</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>34 071 253</u>	<u>34 397 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 310 126</u>	<u>44 614 170</u>

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	22 300	156 327
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 315 257	1 315 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 337 557	1 471 584
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 235	-42 109
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 656	9 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 327 978	1 439 436
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	977 978	1 089 436
Likvida medel vid årets början	4 707 498	3 618 062
Likvida medel vid årets slut	5 685 476	4 707 498
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 793 267	1 852 790
Kassa och bank	2 892 209	2 854 708
	5 685 476	4 707 498

90.

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
Stomme	Komponentavskrivning	0,83	2104
Stammar	Komponentavskrivning	2,00	2034
EL	Komponentavskrivning	2,50	2024
Fasad	Komponentavskrivning	0,83	2104
Fönster	Komponentavskrivning	2,00	2034
Yttertak	Komponentavskrivning	2,50	2024
Ventilation	Komponentavskrivning	4,00	2029
Hiss	Komponentavskrivning	2,00	2024
Styr och övervak	Komponentavskrivning	0,83	2104
Rest	Komponentavskrivning	2,00	2034
Ombyggnad Tvättstuga	Komponentavskrivning	10,0	2027
Ombyggnad Reningsanläggning	Komponentavskrivning	10,0	2028
Ombyggnad Bergvärme	Komponentavskrivning	2,50	2056
Ombyggnad HISS	Komponentavskrivning	5,00	2036
Ombyggnad Ventilation	Komponentavskrivning	5,00	2037

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån, förfaller två st till omförhandling under 2022.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsåret slut till 28 880 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35 000	32 600
Mötesarvode	26 240	31 040
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	1 155
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	13 452	12 407
	76 692	79 202

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 658 644	3 658 644
Hysesintäkter lokaler	9 600	9 600
Hysesintäkter garage och p-platser	202 702	203 132
Försäkringsersättning	-	16 568
Intäkter vatten	131 223	150 916
Bredbandsabonnemang	75 000	75 000
Övriga intäkter	17 838	41 888
	4 095 007	4 155 748

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetskötsel	304 587	324 790
Löpande underhåll	191 932	283 190
El	171 142	161 833
Uppvärmning	357 177	273 943
Vatten	229 207	279 795
Sophämtning	46 444	40 499
Fastighetsförsäkring	61 917	58 140
Städning	109 413	98 472
Förvaltningskostnader	250 314	241 111
Extern revision	10 625	10 250
Personalkostnader	76 692	79 202
Kabel-TV	123 879	123 873
Bredband	1 426	1 428
Vinterskötsel	72 283	66 053
Serviceavtal	51 937	53 929
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-	25 546
Övrig drift	46 213	65 716
	2 105 188	2 187 770

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll installationer	256 688	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	71 594
	256 688	71 594

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 315 257	1 315 257
	<u>1 315 257</u>	<u>1 315 257</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	7 404	7 382
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 217	1 169
Övriga ränteintäkter	51	37
	<u>9 672</u>	<u>8 588</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	313 314	341 902
Övriga räntekostnader	922	1 976
	<u>314 236</u>	<u>343 878</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	48 741 042	48 741 042
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>48 741 042</u>	<u>48 741 042</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 054 402	-8 739 145
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 315 257	-1 315 257
	<u>-11 369 659</u>	<u>-10 054 402</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>37 371 383</u>	<u>38 686 640</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnader - lokaler	725 000	725 000
	<u>34 725 000</u>	<u>34 725 000</u>
Mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
	<u>14 481 000</u>	<u>14 481 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>49 206 000</u>	<u>49 206 000</u>

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	36 044	36 044
	<u>36 044</u>	<u>36 044</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 044	-36 044
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	372 775	372 775
Projektet återupptas under 2022.		
Redovisat värde vid årets slut	372 775	372 775

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	26 795	26 795
Skattefordringar	44 708	46 208
Upplands Väsby Kommun	19 600	-
	91 103	73 003

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	30 972	30 969
Runby Höjd	75 511	93 926
Fastighetsförsäkring	65 629	61 917
	172 112	186 812

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	416 814	386 716
SBAB	2 475 395	2 467 992
	2 892 209	2 854 708

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	27066119	0,76	2022-05-09	6 667 500	6 802 500
Swedbank	2950790614	1,36	2022-09-23	13 080 269	13 080 269
Swedbank	852702026	0,69	2023-08-25	6 388 750	6 603 750
Swedbank	2951819198	0,72	2024-08-23	7 265 725	7 265 725
				33 402 244	33 752 244
Nästa års beräknade amortering				-350 000	-350 000
Nästa års omförhandling				-19 612 769	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 439 475	33 402 244
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				31 652 244	32 002 244

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	35 200 000	35 200 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	35 200 000	35 200 000

90

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Inre fond	1 095	1 095
	<u>1 095</u>	<u>1 095</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	325 075	336 159
Upplupna räntekostnader	10 318	10 454
Upplupen el	58 361	37 826
Upplupen vatten	-	23 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 938	69 108
	<u>466 692</u>	<u>477 054</u>

Upplands-Väsby 2022-03-08



Mirjam Embretsen



Anette Ekström Burell



Klas Torberger



Thore Lundström



Mats Råler



Ingrid Englund

Anmar Mohammed



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-30



Malgorzata Baltnik
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Runby Backe, org.nr. 716417-7938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Backe 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runby Backe 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 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.

Upplands Väsby den 22/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Malgorzata Bartnik

Av föreningen vald revisor