

Årsredovisning för

HSB Brf Övre Runby

716417-5072

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Övre Runby, 716417-5072, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019 på BRF Övre Runby uppskattas till 556 milj. kr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år 2019.

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:

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

Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Carina Göthberg varit och ekonomisk förvaltare har Suzan Basberber varit.

Avtalet om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel med Miljö & Trädgårdsservice AB har fortsatt och fastighetsskötare har varit Peter Strage. Föreningen har ca 30 avtal.



Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lotta Lind

Carolina Forsell

Anders Hildeland

Lena Dufva

Håkan Jansson Tidner

Åke Lindström

Tommy Sundvall

Auring Azizi

Johnny Forsell

Ordförande

Vice ordförande, lokaler/uthyrning

Sekreterare

Ekonomi, studier

Fastighetsansvarig, värme

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

Säkerhet/Brandskydd, Miljö

Webbansvarig, hemsida, avtalsfrågor

HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter 2020

Lotta Lind

Anders Hildeland

Åke Lindström

Carolina Forsell

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lotta Lind, Lena Dufva, Åke Lindström och Johnny Forsell, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 293 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Lindbäck med Bo Holmlund som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Katarina Lundblad-Karlsson och Åke Nilsson med Katarina Lundblad-Karlsson 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

Lotta Lind

Ordinarie

Carolina Forsell

Ordinarie

Lena Dufva

Ordinarie

Tommy Sundvall

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	15 543	15 604	15 467	15 916	15 726
Årets resultat, tkr	978	3 766	1 763	-732	-547
Fond för yttre underhåll, tkr	2 800	2 597	3 356	2 345	4 060
Belåning, kr/kvm totalyta	4 387	4 552	4 611	4 669	4 728
Räntekänslighet*	5,7	5	5,5	5,4	5,5
Soliditet, %	31	29	28	26	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	782	782	782	782	782
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	288	335	361	336	303

*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

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 081 000	2 596 548	23 824 828	3 765 777
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		203 441	3 562 336	-3 765 777
Årets resultat				977 594
	7 081 000	2 799 989	27 387 164	977 594

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019 04-09 i Runbyskolans matsal. Föreningsstämman öppnades av styrelsens ordförande Lotta Lind. Till ordförande för stämman valdes Azadeh Rojhan Gustafsson, HSB.

På stämman deltog 55 personer varav 51 röstberättigade medlemmar, varav två registrerade fullmakter. Inga biträden däremot två övriga.

Två motioner hade inkommit. Den ena handlade om önskemål att inrätta dusch och toalett i uthyrningsdelen i Träffen, vilket styrelsen och stämman biföll. Den andra handlade om att teckna kollektivt avtal för bredband/telefoni. Motionen avsågs av stämman enligt styrelsens förslag.

Styrelsen konstituerade sig i övrigt samma dag. Vilka ansvarsområdena är framgår på den kontaktinformation som finns uppsatt i varje port och som uppdateras vid behov.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 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.

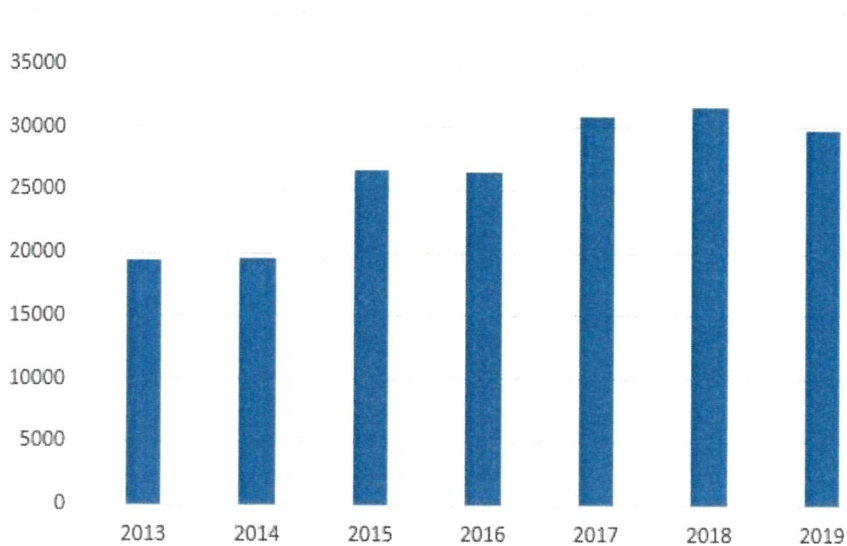
Utbildning och konferens

Styrelse och valberedning har under året deltagit på kurser och konferenser som anordnats av HSB Norra-Stor Stockholm.

Överlåtelser

Av föreningens 211 bostadsrättslägenheter har 19 överlåtit varav 14 genom försäljning under året. Medelpriset vid överlåtelserna har varit 30 228 kr/m² lägenhetsyta, en minskning med 3 249 kr/m² jämfört med föregående år. **Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång.**

Medelpriser per kvm lägenhetsyta för sålda lägenheter åren 2013-2019



Ombyggnad och underhåll

Under året har följande underhållsarbeten genomförts eller påbörjats:

Renovering av taken

Under 2019 färdigställdes sista delen av renoveringen av våra tak som påbörjades under 2018. Nu vet vi att taken är hela och i förlängningen skulle montering av exempelvis solceller vara möjligt. Inga beslut är fattade om just det men energioptimering pågår.

Energioptimering

Arbetet med att optimera vår energiförsörjning har fortsatt under 2019. Avtal har skrivits med HSB Energi för att hjälpa oss med professionell rådgivning. Statistik, som är nödvändigt för fortsatta beslut, har börjat komma men vintern måste vara över innan man kan dra slutsatser. En hel del förslag finns för åtgärder men måste tas stegvis och i prioriteringsordning vad gäller såväl ekonomi som bästa effekt. Schneider är fortsatt leverantör i vissa energifrågor.

Byte av hissar

Fyra hissar har bytts enligt planering (Lv 41, Lv 65, Lv 70 och Lv 72). Uppsala Hiss, som vi har avtal med angående hissbytena, har köpts upp av KONE Hiss AB. Tidigare ingånget avtalet med Uppsala Hiss gäller dock fortsättningsvis.

Snickeriet

Snickeriet har fått lite nya redskap.

Bastun

Bastun har tyvärr omfattande fuktskador vilket inneburit att hela bastun samt de båda duscharna har fått rivats ut. Under vintern 2019 - 2020 pågår renovering.

Lekplatser

Den stora lekplatsen på östra sidan om Lövstavägen har fått nya redskap, förutom den populära linbanan som är kvar. Under 2020 kommer lekplatsen på västra sidan få ett lyft och den lilla utanför Lövstavägen 84 likaså.

OVK

Under hösten 2019 genomfördes Obligatorisk Ventilationskontroll - OVK. Detta är lagstadgat och sker med jämna mellanrum. En del åtgärder har vidtagits och kommer fortsätta 2020, bland annat byten av några fläktar.

Fönstren

Större delen av lägenhetsfönster, har gått igenom och justerats. Resterande åtgärdas 2020. Man har dels sett över gångjärnen framför allt på de tunga fönstren i sovrum och kök, dels smort spanjoletter (handtag). Resultatet har blivit mycket bra!

Biologisk mångfald - insektshotell

Vid gaveln på Lövstavägen 55 har ett litet område avgränsats för insektshotell och ängsblommor. Under 2020 kommer projektet utvecklas med fler insektshotell. En del lämpliga gräsområden kommer inte att klippas utan blommor som främjar vissa insekter ska få blomma.

Årlig besiktning och utbildning

- Upplands Väsby kommun, via Bygg- och miljökontoret, genomför kontinuerligt bostadstillsyner gällande Miljö- och hälsoskydd i olika bostadsområden. Under 2019 hade turen kommit till Övre Runby. Man tar upp frågor som buller utifrån, ventilation, OVK, klagomål från boende, fukt och mögel, stuprör och hängrännor, skadedjur, radon, legionella m.m. Inga anmärkningar fanns.
- Områdesbesiktning har genomförts tillsammans med vår HSB-förvaltare. Resultatet av besiktningarna har kontrollerats mot underhållsplanen, vilken reviderades 2017.
- Obligatorisk besiktning av lekplatser sker varje år. Skyltar har satts upp och rökförbud råder.
- 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) samt årligen
- Återkommande utbildning i DHLR. I anslutning till hjärtstarten i Skogsgläntan och

an.
HT
54
Y
P

- Träffen finns telefonnummer till personer utbildade att handha DHLR-utrustningen.

Medlemsinformation

- ÖR-bladet har utgivits fyra gånger under året.
- **HÖSTMÖTE** hölls 2019-11-15, ett informationsmöte där samtliga bostadsrättsinnehavare var inbjudna. Temat var förutom information om budget 2020 Stamrenovering - vad bör man tänka på och hur ska man förbereda?
- Hemsidan har en egen domän: brfovrerunby.se
- På anslagstavlor i våra entréer informeras via Kort och gott efter varje styrelsemöte något 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
 - eller genom brev till brevlådan på Lövstavägen 104.
- Felanmälan kan ske från hemsidan eller genom att maila felanmalan@brfovrerunby.se men också som tidigare via telefon eller med en lapp i brevlådan på Lv 104

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. Förutom detta pågår exempelvis:
- Fritidskommittén anordnar trevliga och välbesökta pubkvällar och adventsfika samt svarar för den goda och populära förtäringen på städdagarna.
- Under året har två välbesökta modevisningar i ordnats i Skogsglantan.
- Odlinggruppen ser till att den stora fina rabatten vid carporten i områdets början är ett fantastiskt blickfång!
- Bridgeklubben har varit aktiv cirka en gång/vecka.
- Snickeriet har fortsatt sin verksamhet i det uppfräschade snickeriet.
- Frivilliga - kompostgruppen - ser till att kompostering av trädgårdsavfall sköts om.
- Promenadgruppen, som startade 2018 fortsatt att gå gemensamma promenader på måndagar kl 10

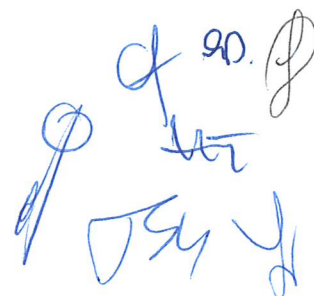
Fritidskommittén har under året bestått av:

Katarina Lundblad-Karlsson
Erik Karlsson
Gunnel Larsson
Marianne Lundgren

Styrelsens Mål

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

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



Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1,1 mkr. Nyinvesteringarna beräknas uppgå till 7,9 mkr.

Med tanke på kommande stora kostnader längre fram i tid har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för bostäder med 3,5% från 2020. Garagen är oförändrat men extraförråden får en ökning på 2%.

En långsiktig prognos 20 år framåt i tiden har tagits fram och styrelsen har för avsikt att tillsammans med underhållsplanen och en genomlysning/filmning av våra VA-ledningar göra en bedömning om hur långt fram i tiden en stamreovering kan vara. Garagen behöver också åtgärdas ganska snart.

Fyra lån på drygt 44 milj kr, med Stadshypotek som långgivare, sattes om den 30 oktober 2019 och gjordes om till två lån om vardera cirka 22 milj kr till en ränta på 0,70% respektive 0,80% med en löptid på två respektive tre år.

Under 2021 ska tre lån omsättas varav hos Nordea två lån om cirka 32 milj kr och ett lån i Stadshypotek om cirka 7 milj kr.

Jämfört med 2018 har räntorna under 2019 stigit något men är fortfarande på en väldigt låg nivå.

Under 2018 betalade vi 616 510 kr jämfört med 629 900 för 2019.

Ett nytt spännande år väntar

Våra fastigheter börjar bli gamla och kräver därför underhåll, en del oförutsedda, och mycket kostsamma sådana. Föreningen har god ekonomi och en stabil budget för 2020 som tillsammans med underhållsplan och bra rådgivare gör att styrelsen ser fram emot ett nytt verksamhetsår.

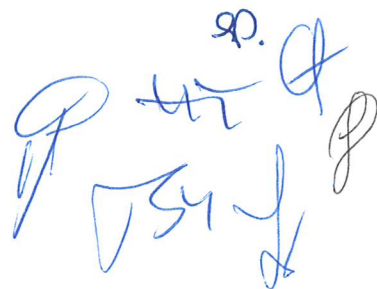
Planerade underhåll och investeringar

Under året planeras följande underhållsarbete

- Energoptimeringen fortsätter för att på sikt minska våra energikostnader
- Utredning av status på betonggolven i garagen kommer göras för åtgärder med början 2021.
- Lekplatsen på västra sidan om Lövstavägen samt den lilla utanför Lövstavägen 84 rustas upp
- Ny dusch och toalett installeras i uthyrningsdelen i Träffen
- Tre, eventuellt fyra, hissar byts ut enligt plan. Hissarna är gamla men i gott skick, dock finns fördelar om alla byts under ett inte alltför långt tidsspänn. Vid ingången av 2020 återstår 8 hissar att byta.
- Skogsgläntan får lite nya möbler och väggfärg i gemensamhetslokalen
- Vissa terrasslådor behöver åtgärdas då klotsarna (fötterna) som lådorna vilar på är i dåligt skick.

Underhållsplan

En ny uppdaterad underhållsplan togs fram under 2017 och ligger till grund för kommande budget och investeringar framöver och skall ses som ett verktyg över ett långt perspektiv. Planen finns i digitalt/elektroniskt utförande hos HSB. Styrelsen köper denna tjänst, som underlättar arbetet. Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som revideras årligen.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '90.' and a large stylized signature.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	27 387 164
Årets resultat	977 594
	<hr/> 28 364 758
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	28 364 758
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 169 348
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-627 660
	<hr/> 28 906 446
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 799 989
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-541 688
	<hr/> 2 258 301

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.

OK till 90.
TOSY d

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 543 111	15 604 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 130 257	-7 426 544
Planerat underhåll	4	-1 169 348	-459 759
Fastighetskatt		-351 636	-326 387
Avskrivningar	5	-3 286 352	-3 016 366
		<u>-13 937 593</u>	<u>-11 229 056</u>
Rörelseresultat		1 605 518	4 375 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 272	7 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-635 196	-616 510
		<u>-627 924</u>	<u>-609 305</u>
Årets resultat		977 594	3 765 777

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters "HSB" and "ep.".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	110 121 163	103 857 697
Mark		6 513 000	6 513 000
Markanläggningar	9	120 741	140 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	3 649 285
		<u>116 754 904</u>	<u>114 160 846</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 754 904</u>	<u>114 160 846</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 420	23 298
Avräkningskonto HSB		5 805 160	8 256 795
Övriga fordringar	11	10 244	36 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	307 812	284 562
		<u>6 124 636</u>	<u>8 600 807</u>
Kassa och bank	13	1 959 267	1 916 663
Summa omsättningstillgångar		<u>8 083 903</u>	<u>10 517 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>124 838 807</u>	<u>124 678 316</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 081 000	7 081 000
Fond för yttre underhåll		2 799 989	2 596 548
		<u>9 880 989</u>	<u>9 677 548</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		27 387 164	23 824 828
Årets resultat		977 594	3 765 777
		<u>28 364 758</u>	<u>27 590 605</u>
Summa eget kapital		<u>38 245 747</u>	<u>37 268 153</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	81 649 525	82 727 710
		<u>81 649 525</u>	<u>82 727 710</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 077 912	1 078 824
Leverantörsskulder		2 300 509	1 703 836
Skatteskulder		18 656	-
Övriga kortfristiga skulder	16	29 675	32 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 516 783	1 867 754
		<u>4 943 535</u>	<u>4 682 453</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 838 807</u>	<u>124 678 316</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	977 594	3 765 777
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 286 352	3 016 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 263 946	6 782 143
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 535	106 091
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	261 994	491 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 550 475	7 379 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-5 880 409	-4 593 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 880 409	-4 593 357
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 079 097	-1 078 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 079 097	-1 078 824
Årets kassaflöde	-2 409 031	1 707 303
Likvida medel vid årets början	10 173 458	8 466 155
Likvida medel vid årets slut	7 764 427	10 173 458
Likvida medel		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 805 160	8 256 795
Kassa och bank	1 959 267	1 916 663
	7 764 427	10 173 458

gd.
P
HSB
J

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

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	260 000	189 049
Arvode föreningsvald revisor	13 750	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	20 626	27 000
Bilersättningar	298	-
Utbildning och konferenser	19 375	-
Sociala kostnader	69 696	52 894
	383 745	278 943

20.
P. J. S. J.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	14 394 536	14 394 536
Hysesintäkter lokaler	125 825	124 612
Hysesintäkter garage och p-platser	825 412	848 900
Försäkringsersättning	13 982	66 709
Övriga intäkter	183 356	169 381
	15 543 111	15 604 138

Avgår

15 543 111 **15 604 138**

Not 3 Drift

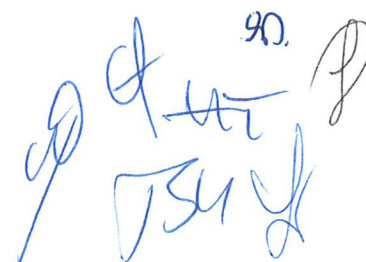
	2019	2018
Fastighetskötsel	966 573	1 104 782
Löpande underhåll	1 203 540	589 011
EI	545 240	388 350
Uppvärmning	1 871 104	1 878 442
Vatten	565 762	612 553
Sophämtning	425 353	281 272
Fastighetsförsäkring	221 305	204 912
Städning	502 603	564 851
Förvaltningskostnader	1 005 043	763 473
Extern revision	17 500	16 200
Personalkostnader	383 745	278 943
Kabel-TV	253 056	252 237
Bredband	39 832	36 766
Vinterskötsel	26 245	44 353
Serviceavtal (Assa Abloy, Schneider Electric, HSB Värmland)	558 122	106 182
Hiss serviceavtal	49 152	31 207
OVK	187 500	-
Övrig drift	308 582	273 010
	9 130 257	7 426 544

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	31 775
Utfört underhåll installationer	202 500	246 380
Utfört underhåll huskropp utvändigt	57 788	-
Utfört underhåll mark	909 060	23 125
Utfört underhåll garage och parkering	-	158 479
	1 169 348	459 759

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 266 228	2 996 243
Markanläggningar	20 124	20 123
	3 286 352	3 016 366

90.


Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 803	6 780
Övriga ränteintäkter	469	425
	<u>7 272</u>	<u>7 205</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	633 072	613 362
Övriga räntekostnader	2 124	3 148
	<u>635 196</u>	<u>616 510</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	130 908 021	124 327 275
-Ingående anskaffningsvärden ombyggnader	-	5 636 044
-Årets investeringar	-	944 702
-Årets anskaffning TAK	7 455 473	-
-Årets anskaffning HISS	2 074 221	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>140 437 715</u>	<u>130 908 021</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-27 050 324	-24 053 451
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 266 228	-2 996 873
	<u>-30 316 552</u>	<u>-27 050 324</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

110 121 163 103 857 697

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	164 000 000	145 000 000
Byggnader - lokaler	5 200 000	3 733 000
	<u>169 200 000</u>	<u>148 733 000</u>

Mark - bostäder	64 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	909 000	695 000
	<u>64 909 000</u>	<u>50 695 000</u>

Summa taxeringsvärde

234 109 000 199 428 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 235	201 235
	<u>201 235</u>	<u>201 235</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-60 371	-40 247
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 123	-20 123
Redovisat värde vid årets slut	<u>120 741</u>	<u>140 865</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	3 649 285	3 649 285
Omklassificering TAK	-3 649 285	-
Redovisat värde vid årets slut	-	3 649 285

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 244	10 234
Skattefordringar	-	6 594
Övriga kortfristiga fordringar	-	19 324
	10 244	36 152

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	64 378	63 257
Fastighetsförsäkring	243 434	221 305
	307 812	284 562

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	304 424	267 558
Handelsbanken	1 654 843	1 649 105
	1 959 267	1 916 663

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	3978 88 52548	0,99%	2021-04-26	17 313 304	17 499 468
Nordea	3978 88 52556	0,99%	2021-04-26	14 454 855	14 700 199
Stadshypotek	190247	0,75%	2021-06-28	6 933 278	-
Stadshypotek	222571	0,80%	2023-10-30	22 013 000	-
Stadshypotek	224068	0,70%	2022-10-30	22 013 000	-
Stadshypotek	02-47514-56409	-	Avslutad	-	7 884 439
Stadshypotek	02-47514-56410	-	Avslutad	-	4 800 000
Stadshypotek	02-47594-107738	-	Avslutad	-	7 050 462
Stadshypotek	02-47594-56412	-	Avslutad	-	12 154 514
Stadshypotek	02-47594-56414	-	Avslutad	-	2 017 960
Stadshypotek	02-47594-56416	-	Avslutad	-	4 307 490
Stadshypotek	02-47594-56418	-	Avslutad	-	13 392 000
				82 727 437	83 806 532

Nästa års beräknade amortering -1 077 912 -1 078 824

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 81 649 525 82 727 710

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 77 337 877 78 412 412

20.
P. H. J. S. Y. Q.

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	101 564 000	116 685 000
Varav obelånade	-15 121 000	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	86 443 000	116 685 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 077 912	1 078 824
	1 077 912	1 078 824

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	294	294
Övriga kortfristiga skulder	29 381	31 745
	29 675	32 039

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 241 416	1 179 714
Upplupna räntekostnader	102 027	103 951
Upplupen vatten	47 446	-
Upplupen värme	-	259 456
Upplupen sophämtning	20 079	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 815	324 633
	1 516 783	1 867 754

90.


Upplands-Väsby 2020-03-02



Lotta Lind



Anders Hildeland



Håkan Jansson Tidner

Tommy Sundvall



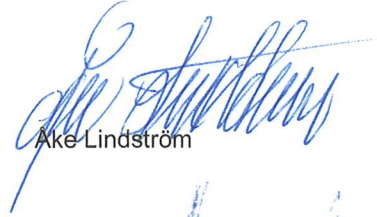
Johnny Forsell



Carolina Forsell



Lena Dufva

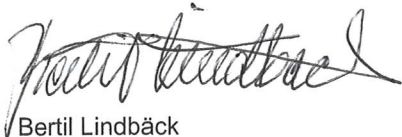


Åke Lindström

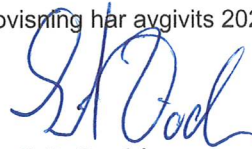


Auring Azizi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-17



Bertil Lindbäck
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i HSB Brf ÖVRE RUNBY I UPPLANDS-VÄSBY, org.nr.716417-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf ÖVRE RUNBY I UPPLANDS-VÄSBY för år 2019.

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 2019 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 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. Risker 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.

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 I UPPLANDS-VÄSBY för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

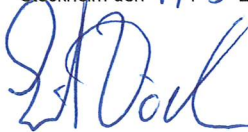
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/3 2020



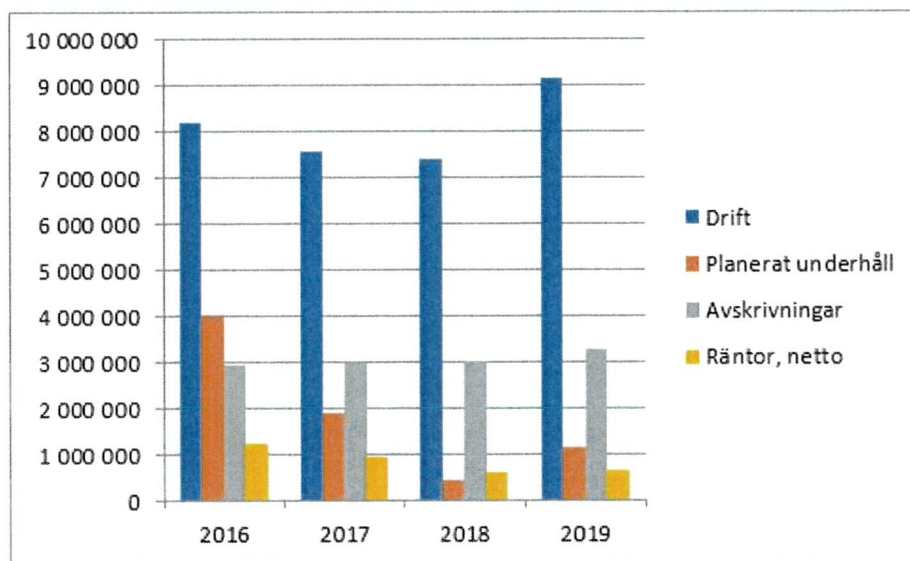
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Bertil Lindbäck

Diagram

Drift, planerat underhåll, avskrivningar och räntor 2016-2019



Driftskostnaderna blev ca 1,7 mkr högre än 2018 och finns beskrivna under not 3, Drift.

Högre kostnad för serviceavtal, löpande underhåll, el, sophämtning, förvaltningskostnader och OVK är de största posterna.

Fördelning av driftskostnaderna 2016-2019

