

Årsredovisning för  
**HSB Brf Övre Runby**  
716417-5072

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z', 'ep', 'HT', 'H', '90', '159', and 'L'.

HSB Brf Övre Runby

716417-5072

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Övre Runby, 716417-5072, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 234 109 tkr, varav byggnadsvärdet är 169 200 tkr och markvärdet 64 909 tkr.

Marknadsvärdet år 2020 på BRF Övre Runby uppskattas till 527 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	
	<b>488</b>	<b>18 857</b>

### Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Daniel Hjern varit och ekonomisk förvaltare har Ann-Charlotte Söderlind varit. Under hösten 2020 förlängdes det administrativa avtalet med HSB Norra Stor Stockholm.

Avtalet om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel med Miljö & Trädgårdsservice AB har fortsatt och fastighetsskötare har varit Peter Strage. Avtalet gäller t.o.m. 2021-12-31 och nytt avtal skall upphandlas under 2021.

Föreningen har ca 30 avtal.



HSB Brf Övre Runby

716417-5072

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lotta Lind  
Carolina Forsell

Anders Hildeland  
Lena Dufva  
Håkan Jansson Tidner  
Åke Lindström

Tommy Sundvall  
Auring Azizi  
Thomas Schagerström  
Johnny Forsell

Ordförande  
Vice ordförande, lokaler/uthyrning, t o m  
2020-06-11  
Sekreterare  
Ekonomi, studier, vice ordf fr o m 2020-06-11  
Fastighetsansvarig, värme  
Garage, p-platser, tags/nycklar, porttelefon,  
ventilation  
Säkerhet/Brandskydd, Miljö  
Webbansvarig, hemsida, avtalsfrågor  
IT, porttelefoner, avtalsfrågor, fr o m 2020-06-11  
HSB-ledamot

### Avgående styrelseledamöter 2021

Lena Dufva  
Anders Hildeland  
Åke Lindström  
Tommy Sundvall  
Håkan Jansson Tidner

### Firmatecknare

Firmatecknare har, förutom styrelsen i sin helhet, varit Lotta Lind, Lena Dufva, Åke Lindström, Thomas Schagerström och Johnny Forsell, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Bertil Lindbäck med Birgitta Steneryd 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.

### Medlemmar

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

### 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  
Auring Azizi

Ordinarie  
Ordinarie  
Ordinarie  
Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	15 981	15 543	15 604	15 467	15 916
Årets resultat, tkr	1 451	978	3 766	1 763	-732
Fond för yttre underhåll, tkr	2 258	2 800	2 597	3 356	2 345
Belåning, kr/kvm totalyta	4 330	4 387	4 552	4 611	4 669
Räntekänslighet*	5,5	6	5,4	5,5	5,4
Soliditet, %	32	31	29	28	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	809	782	782	782	782
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	299	288	335	361	336

\*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>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 081 000	2 799 989	27 387 164	977 594
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-541 688	1 519 282	-977 594
Årets resultat				1 451 475
	<b>7 081 000</b>	<b>2 258 301</b>	<b>28 906 446</b>	<b>1 451 475</b>

### Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil. Räntekostnaderna och energikostnaderna ligger på ungefär samma nivå som det senaste året.

Föreningens fastighetslån uppgår till 81 649 525 kr efter amortering med 1 077 912 kr och räntan är 649 000 kr. Amorteringsplanen har följts.

### Mervärdesskatt

Föreningen är för närvarande inte registrerad för mervärdesskatt, men kommer att momsregistrera sig på grund av extern parkeringsverksamhet.

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skulle hållas den 26 april 2020. Men på grund av pandemin, Covid-19, och myndigheternas avrådan från att hålla fysiska möten delades årsstämman upp i två delar. Den första delen var genom poströstning som alla medlemmar erbjöds. Den andra delen genomfördes den 11 juni 2020 i Skogsglantan. Samtliga poströster lämnades in i utsatt tid till den 7 juni. Totalt deltog 55 röstberättigade i årsstämman varav 40 var poströster och 15 var närvarande i lokalen den 11 juni. Mötesordförande på den fysiska stämman 11 juni var Bo Holmlund.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H 90.", "AK", "B", "P", and other illegible marks.

## HSB Brf Övre Runby

716417-5072

Till årsstämman hade sju motioner lämnats in. Dessa sköts på framtiden eftersom diskussioner inte var möjliga i samband med poströstning. Styrelsen har för avsikt att ta upp motionerna snarast möjligt, men inte heller under hösten var det genomförbart med fysiskt möte.

Ur demokratisk synpunkt är alltid det fysiska mötet att föredra. Möjligheten att ha årsstämman via poströstning fanns tack vare en tillfällig lagändring som tillkommit för att kunna fatta lagstadgade beslut, trots pandemin. En årsberättelse ska fastställas inom sex månader efter bokföringsårets början, i vårt fall senast 30 juni. Enligt uppgift kommer möjligheten att ha poströstning finnas även under 2021.

Styrelsen konstituerade sig efter stämman den 11 juni. Vilka ansvarsområdena är framgår på den kontaktinformation som finns uppsatt i varje port och som uppdateras vid behov.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 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

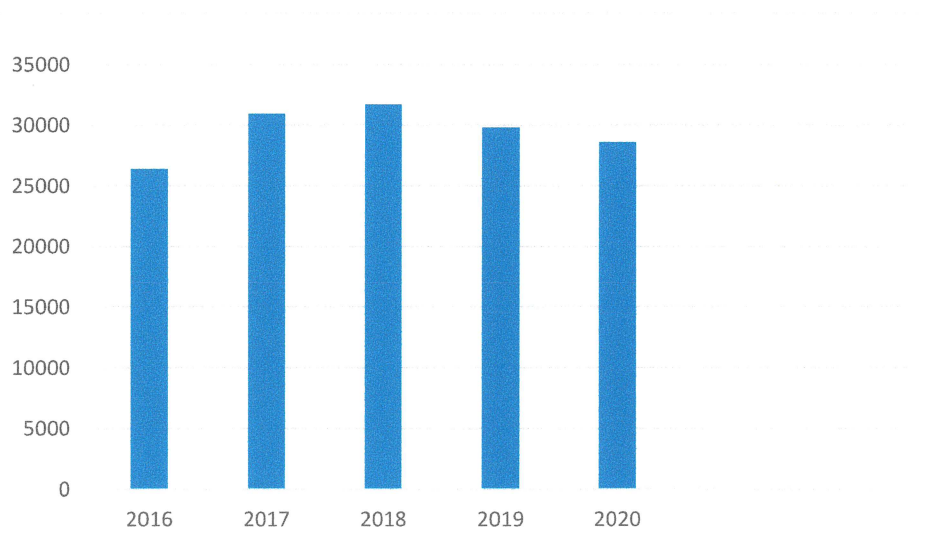
På grund av pandemin har inga fysiska utbildningar genomförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Däremot har digitala utbildningar erbjudits till förtroendevalda.

## Överlåtelser

Av föreningens 211 bostadsrättslägenheter har 17 överlåtit varav 16 genom försäljning under året. Medelpriset vid överlåtelserna har varit 28 600 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, en minskning med 1 628 kr/m<sup>2</sup> jämfört med föregående år. Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång.

Diagram 1

Medelpriser per kvm lägenhetsyta för sålda lägenheter åren 2016 - 2020



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "90", "TS4", "P", and "Bom".

## Ombyggnad och underhåll

Planeringen från början var att under året genomföra ett antal åtgärder. Men på grund av pandemin måste flera åtgärder senareläggas. Detta berodde på flera saker: entreprenörer och samarbetspartners hade svårt att få tag i reservdelar samtidigt med personalbrist på grund av sjukdom eller att man avrådde personal från fysiska möten. Även boende undanbad sig att släppa in entreprenörer. I början av hösten 2020 var läget något lättare så vissa åtgärder kunde genomföras såsom stamspolning och montering av temperaturgivare.

## Energioptimering

Arbetet med att optimera vår energiförsörjning har fortsatt under 2020 men på grund av pandemin gått långsammare än önskvärt. All planering kvarstår dock så vartefter det blir möjligt kommer det genomföras.

Under hösten monterades temperaturgivare i alla lägenheter. Det innebär att man digitalt kan läsa av innetemperaturen i varje lägenhet och på så sätt se om värmesystemet fungerar som det ska. Man kan dock inte styra värmen via mätarna utan enbart läsa av temperaturen. Det har gett oss möjlighet att se var värmen inte fungerar optimalt men åtgärder i värme- och ventilationssystem måste ske innan det är till belåtenhet. Vi har problem med ett antal värmeväxlare. Flera av dem har helt enkelt spruckit och ger inte den effekt man önskar. Detta har åtgärdats men tyvärr har det visat sig att det inte är fullgott. Eftersom värmesystemet installerades 2013 och är relativt nytt pågår diskussion om varför detta uppstått och vem som bär ansvaret. Föreningen anser ansvarsfrågan är otroligt viktig och diskussioner pågår med Schneider och Voltair. Under tiden måste åtgärder ske så systemet fungerar som det ska.

## Byte av hissar

Bytet av hissar har fortsatt och i ingången av 2020 kvarstod åtta hissar att byta. På grund av leveransproblem (KONE beställer en del material från Italien) så hann man inte göra byten i början på året. Två hissar har bytts i december 2020 och under 2021 kommer fyra bytas och de sista två i början på 2022.

## Stamspolning

Stamspolning har skett av våra ledningar och samtidigt filmades några av dem för att få information om status på ledningarna. Inom ett antal år kommer stamrenovering att vara nödvändigt och ju mer vi kan ta hand om våra ledningar fram till dess desto större chans att vi kan skjuta stamrenoveringen framåt. Föreningen har problem med att det ofta är stopp i lägenheter och (dyr) akut tryckspolning måste ske. Resultatet av stamspolningen/-filmningen visade att det inte är problem med ledningarna i sig utan att det är främmande föremål som spolats ner. Fett är det största problemet men även lösa saker som våtservetter, hår, bomulls-tops och mycket annat gör att det blir stopp. Ny stamspolning kommer ske lite oftare, ca vart tredje år och även då ska filmning ske. Det är onödiga kostnader med akuta uttryckningar för att tryckspola bort uppkomna stopp, i vissa fall får kostnaden betalas av lägenhetsinnehavaren. Vi kan alla hjälpas åt att hålla kostnaderna nere genom att tänka på vad vi spolat ner.

## Lekplatser

Båda lekplatserna som kvarstod att renovera blev klara under 2020. Det innebär att vi har tre fina lekplatser att erbjuda barnen. En sarg att sitta på saknas fortfarande till den lilla lekplatsen utanför Lv 90 och den kommer monteras under 2021.

## Tryggare belysning

I början på året byttes alla ljuskällor i lyktstolparna längs med de inre gångvägarna. Detta för att ge ett klarare sken samtidigt som de är energisnålare.

## Skogsgläntan

Har fått lite nya möbler och fräsch väggfärg i gemensamhetslokalen samt i entrén. Dessutom har nya panikhandtag för nödutgång monterats. Man ska inte behöva en nyckel för att öppna.

## Ärlig besiktning och utbildning

- Ärlig 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

## HSB Brf Övre Runby

716417-5072

- 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 hösten 2021.

### Medlemsinformation

- ÖR-bladet har utgivits fyra gånger under året.
- En folder har tagits fram *Välkommen som fastighetsägare* för att informera framför allt nya bostadsrättsinnehavare i samband med inflyttning. Där beskrivs såväl föreningen som vad man bör tänka på som bostadsrättsinnehavare. Foldern delades ut till samtliga lägenheter i samband med ÖR-blad nr 4 - 2020. 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 fick tyvärr ställas in med anledning av pandemin.
- Hemsidan har en egen domän: [brfovrerunby.se](http://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) <mailto:info@brfovrerunby.se> eller genom brev till brevlådan på Lövestavägen 104.
- Felanmälan kan ske från hemsidan eller genom att maila [felanmalan@brfovrerunby.se](mailto:felanmalan@brfovrerunby.se)

### 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. Tyvärr var året 2020 väldigt annorlunda i och med att världen, inte bara Sverige, drabbats av en svår pandemi. Många planerade aktiviteter fick sättas på paus. Städdagarna under vår och höst kunde glädjande nog genomföras och uppslutningen var som vanligt stor och det gick fint att vara utomhus och hålla avstånd. Kaffepaus utomhus gick bra men den traditionsenliga ärtsoppan fick vi avstå.

Fritidskommittén hann ordna en pubkväll i början på året men sedan fick vårens olika arrangemang ställas in. Glädjande nog kunde man, då pandemin såg ut att minska något, ordna två uppskattade aktiviteter under hösten: 12/9 Tipsrunda med pub och 17/10 Oktoberfest. Båda gick att genomföra i och med att det var utomhus och att alla höll rekommenderat avstånd. Eldkorgar och tält förhöjde stämningen.

Förutom detta har också följande pågått:

- Odlinggruppen ser till att den stora fina rabatten vid carporten vid områdets entré är ett fantastiskt blickfång!
- Snickeriet har fortsatt sin verksamhet i det uppfräschade snickeriet.
- Den nyrenoverade bastun har flitigt använts
- Frivilliga - 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:

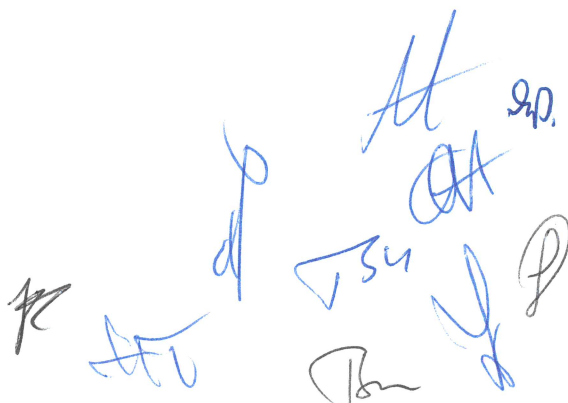
Katarina Lundblad Karlsson

Erik Karlsson

Gunnel Larsson

Marianne Lundgren

Carolina Forsell



## 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.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

#### Budget för nästa räkenskapsår 2021

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2,7 mkr. Nyinvesteringarna beräknas uppgå till 17 mkr.

Med tanke på kommande stora kostnader både nu och längre fram i tid har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för bostäder med +3,5%. Preliminärt sker en liknande höjning per år under de närmaste åren. Tidigare under drygt tio 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 2021 men extraförråden får en årlig ökning på +2% och en mindre höjning har skett för att hyra Skogsgläntan, Träffen och uthyrningslägenheten samt bastu och snickeri.

En långsiktig prognos 20 år framåt i tiden har tagits fram och den tillsammans med underhållsplanen ger styrelsen möjlighet att försöka förutse kommande kostnader på ett längre perspektiv än 2-3 år framåt. Ränteläget förutspås vara lågt men ingen vet hur länge. Styrelsen arbetar vidare med att försöka sänka våra kostnader bland annat genom att se över energi- och driftskostnader samt att gå igenom våra avtal vartefter de löper ut.

Investeringar som planeras för 2021 är:

- Fortsatt upprustning av hissar 4,2 mkr
- terrassklotsarna 6,5 mkr
- energioptimering 6,5 mkr (som på sikt minskar våra kostnader). Exempel på vad som planeras är IMD (individuellt mätning av el), solceller, laddboxar till bilar, fortsatt arbete med värme och ventilation, energihubs som utjämnar el vid toppar av förbrukningen

Preliminära kostnader som ligger inom det/de kommande åren är

- Garagegolven uppskattningsvis 15 mkr
- Stamreovering/-byte. Det kan dröja ett tiotal år eller mer men 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 ska tre lån omsättas varav hos Nordea två lån om cirka 32 mkr och ett lån i Stadshypotek om cirka 7 mkr. Under året kommer ett nytt lån att tas för att klara investeringar enligt ovan.

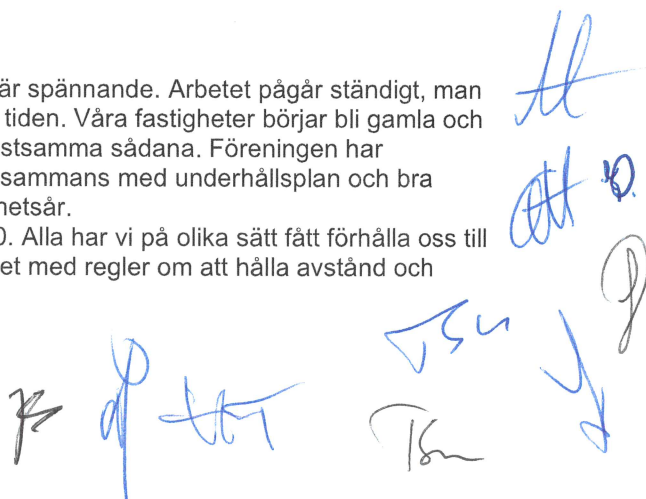
Vi har för avsikt att öka amorteringarna från 1 mkr/år till ca 2 mkr/år men under 2021 blir ökningen på halvårsbasis i stället 1,5 mkr i samband med låneomsättningarna i juni.

Beräknade räntekostnader för 2021 är 766 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 2021 som tillsammans med underhållsplan och bra rådgivare gör att styrelsen ser fram emot ett nytt verksamhetsår.

Vi hoppas att 2021 blir ett på många sätt bättre år än 2020. 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 och





många samhällsfunktioner och företag som fått det svårt att upprätthålla sin verksamhet. Man kan ha drabbats av Covid-19 personligen eller via anhöriga och vänner. Den digitala världen har för många blivit ett sätt att umgås med släkt och vänner och att delta på olika möten, både privata och arbetsrelaterade. Styrelsen har sedan pandemin bröt ut hållit sina styrelsemöten i huvudsak digitala. Att få hem mat och andra varor i stället för att ge sig ut i butikerna är något många har anammat. Under våren 2020 i början på pandemin ringde styrelsen runt till våra äldre för att höra om man behövde hjälp. Olika initiativ har tagits av grannar och vänner av omsorg om varandra. Det är något av det positiva som ändå kommit ut av året 2020.

### Planerat underhåll och investeringar

Under året planeras följande:

Arbetet med *terrasslådorna* påbörjas våren 2021 och pågår i tre etapper fram till och med våren 2022. Samtliga terrasslådor kommer åtgärdas eftersom betongen i klotsarna fötterna de står på börjar vittra sönder. Om inget görs finns risk att betongen på vissa ställen blir så dålig att terrasslådans stabilitet blir riskabel. Det blir ett stort jobb med byggställningar men i och med att arbetet kommer ske etappvis så flyttas ställningarna vartefter man blir klar. Tyvärr kommer möjligheten att vistas på terrassen begränsas under just den tid man åtgärdar. Alternativet, med terrasslådor som faller, är inte att fundera på.

*Energioptimeringen* fortsätter för att på sikt minska våra energikostnader där värme och ventilation också ingår.

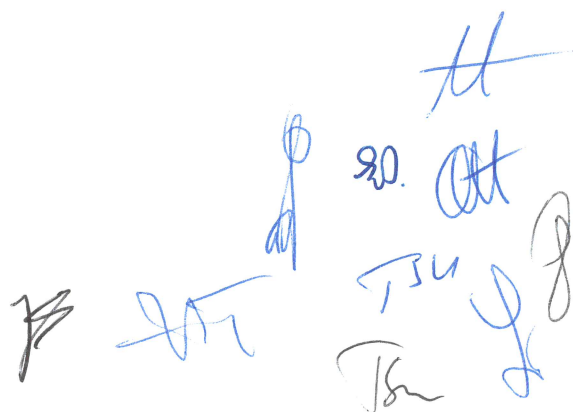
*IMD* - Enligt ett tidigare stämmobeslut har styrelsen fått uppdrag att genomföra IMD - individuell mätning av el. Det är en åtgärd som kommer sänka månadskostnaden för elnätet per lägenhet och kostnaden kommer på månadsavin i stället för att man själv betalar till elnätsbolaget. Den egna kostnaden för elförbrukning får man som vanligt stå för.

*Solceller* - Under våren 2021 planeras solceller till våra tak. Det kommer på sikt minska de gemensamma kostnaderna för el. I skrivande stund pågår offertförfrågan men inget är beslutat.

*Laddstolpar-/boxar* - Värde på vår förening/ våra lägenheter ökar om vi kan erbjuda laddning till bilen. Miljön påverkas också positivt ju fler bilar med fossilt bränsle som fasas ut i vårt samhälle. Arbetet pågår med att undersöka på vilket sätt och hur många som är optimalt för vår förening.

### 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 signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, a signature with '90.' below it, and several other initials and signatures below.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	28 906 446
Årets resultat	1 451 475
	<hr/> 30 357 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	30 357 921
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	833 985
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-650 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 30 541 906

### Fond för yttre underhåll

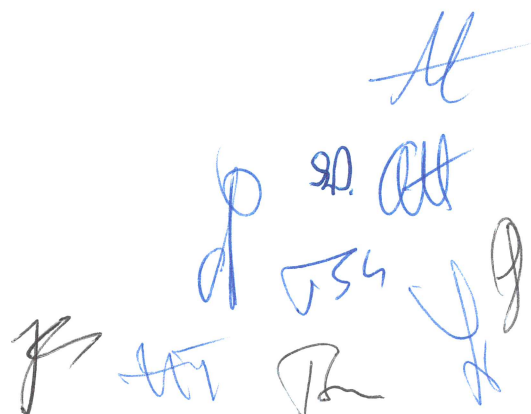
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 258 301
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-183 985
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 074 316

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.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 980 969	15 543 111
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 288 131	-9 130 257
Planerat underhåll	4	-833 985	-1 169 348
Fastighetskatt		-362 609	-351 636
Avskrivningar	5	-3 357 886	-3 286 352
		<u>-13 842 611</u>	<u>-13 937 593</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 138 358</b>	<b>1 605 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 610	7 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-692 493	-635 196
		<u>-686 883</u>	<u>-627 924</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 451 475</b>	<b>977 594</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	106 854 935	110 121 163
Mark		6 513 000	6 513 000
Markanläggningar	9	744 425	120 741
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 978 971	-
		<u>116 091 331</u>	<u>116 754 904</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>116 091 331</u>	<u>116 754 904</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 206	1 420
Avräkningskonto HSB		6 710 399	5 805 160
Övriga fordringar	11	10 240	10 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>382 682</u>	<u>307 812</u>
		7 122 527	6 124 636
<b>Kassa och bank</b>	13	<u>1 984 919</u>	<u>1 959 267</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 107 446</u>	<u>8 083 903</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>125 198 777</u>	<u>124 838 807</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below, some with dates like '20.12.20'.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 081 000	7 081 000
Fond för yttre underhåll		2 258 301	2 799 989
		<u>9 339 301</u>	<u>9 880 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		28 906 446	27 387 164
Årets resultat		1 451 475	977 594
		<u>30 357 921</u>	<u>28 364 758</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 697 222</u>	<u>38 245 747</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	42 418 868	81 649 525
		<u>42 418 868</u>	<u>81 649 525</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	39 230 657	1 077 912
Leverantörsskulder		1 195 736	2 300 509
Skatteskulder		29 628	18 656
Övriga kortfristiga skulder	16	41 194	29 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 585 472	1 516 783
		<u>43 082 687</u>	<u>4 943 535</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>125 198 777</u>	<u>124 838 807</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 451 475	977 594
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 357 886	3 286 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 809 361	4 263 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-92 652	24 535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 594	261 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 703 115</b>	<b>4 550 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 694 313	-5 880 409
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 694 313</b>	<b>-5 880 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 077 912	-1 079 097
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 077 912</b>	<b>-1 079 097</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>930 890</b>	<b>-2 409 031</b>
Likvida medel vid årets början	7 764 427	10 173 458
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 695 317</b>	<b>7 764 427</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 710 399	5 805 160
Kassa och bank	1 984 918	1 959 267
	<b>8 695 317</b>	<b>7 764 427</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '7' and various scribbles.

## 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 38 152 745 kr till omförhandling under 2021. 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 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	263 900	260 000
Arvode föreningsvald revisor	13 956	13 750
Övriga arvoden och ersättningar	32 102	20 626
Bilersättningar		298
Utbildning och konferenser	2 300	19 375
Sociala kostnader	62 432	69 696
	<b>374 690</b>	<b>383 745</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below, some with dates like '2020' and '2019' written next to them.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	14 898 293	14 394 536
Hysesintäkter lokaler	137 245	125 825
Hysesintäkter garage och p-platser	807 269	825 412
Försäkringsersättning	-	13 982
Övriga intäkter	138 162	183 356
	<b>15 980 969</b>	<b>15 543 111</b>
	<b>15 980 969</b>	<b>15 543 111</b>

## Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	953 978	966 573
Löpande underhåll	2 136 118	1 203 540
El	518 151	545 240
Uppvärmning	1 775 259	1 871 104
Vatten	607 734	565 762
Sophämtning	297 448	425 353
Fastighetsförsäkring	244 401	223 219
Städning	679 902	502 603
Förvaltningskostnader	978 149	1 005 043
Extern revision	21 763	17 500
Personalkostnader	374 690	383 745
Kabel-TV	257 519	253 056
Bredband	33 351	39 832
Vinterskötsel	5 063	26 245
Serviceavtal (Assa Abloy, Schneider Electric, HSB Värmland)	248 564	558 122
Hiss serviceavtal	27 622	49 152
OVK		187 500
Övrig drift	128 419	306 668
	<b>9 288 131</b>	<b>9 130 257</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	192 250	202 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt	641 735	57 788
Utfört underhåll mark		909 060
	<b>833 985</b>	<b>1 169 348</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 266 228	3 266 228
Markanläggningar	91 658	20 124
	<b>3 357 886</b>	<b>3 286 352</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 132	6 803
Övriga ränteintäkter	478	469
	<b>5 610</b>	<b>7 272</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*  
- A large signature on the right side of the page.  
- Several smaller signatures and initials scattered below the table, including one that appears to say "so. att".



### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	692 995	633 072
Övriga räntekostnader	-502	2 124
	<u>692 493</u>	<u>635 196</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	140 437 715	130 908 021
-Årets investeringar	-	-
-Årets anskaffning TAK	-	7 455 473
-Årets anskaffning HISS	-	2 074 221
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>140 437 715</u>	<u>140 437 715</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 316 552	-27 050 324
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 266 228	-3 266 228
	<u>-33 582 780</u>	<u>-30 316 552</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>106 854 935</u>	<u>110 121 163</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	164 000 000	164 000 000
Byggnader - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<u>169 200 000</u>	<u>169 200 000</u>
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	909 000	909 000
	<u>64 909 000</u>	<u>64 909 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>234 109 000</u>	<u>234 109 000</u>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 235	201 235
-Nyanskaffningar	715 342	-
	<u>916 577</u>	<u>201 235</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-80 494	-60 371
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-91 658	-91 657
	<u>-172 152</u>	<u>-152 028</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>744 425</u>	<u>49 207</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "H", "SP", "Att", "JSH", and "P".

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	3 649 285
Årets anskaffningar	-	-
Omklassificering TAK	-	-3 649 285
Hissar	1 978 971	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 978 971</b>	<b>-</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 240	10 244
	<b>10 240</b>	<b>10 244</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	64 385	64 378
Fastighetsförsäkring	267 778	243 435
Övrigt	50 519	-1
	<b>382 682</b>	<b>307 812</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	316 039	304 424
Handelsbanken	1 668 880	1 654 843
	<b>1 984 919</b>	<b>1 959 267</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 88 52548	0,99%	2021-04-26	17 127 140	17 313 304
Nordea	3978 88 52556	0,99%	2021-04-26	14 209 511	14 454 855
Stadshypotek	190247	0,65%	2021-06-28	6 816 094	6 933 278
Stadshypotek	222571	0,80%	2023-10-30	21 747 936	22 013 000
Stadshypotek	224068	0,70%	2022-10-30	21 748 844	22 013 000
				<b>81 649 525</b>	<b>82 727 437</b>
Nästa års beräknade amortering (varav omläggning av lån 38 153 tkr)				-39 230 657	-1 077 912
Om 5 år beräkngas skulden uppgå till				76 260 000	77 338 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				42 418 868	81 649 525

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	101 564 000	101 564 000
Varav obelånade	-15 121 000	-15 121 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<b>86 443 000</b>	<b>86 443 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "H", "J.S.", and "A.H.", along with a date "20.11".

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	39 230 657	1 077 912
Varav beräknad amortering 1 078 tkr, omläggning lån 38 153 tkr		
	<u>39 230 657</u>	<u>1 077 912</u>

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	11 729	-
Inre fond	84	294
Övriga kortfristiga skulder	<u>29 381</u>	<u>29 381</u>
	<b>41 194</b>	<b>29 675</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

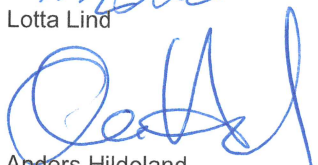
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 420 468	1 241 416
Upplupna räntekostnader	82 585	102 027
Upplupen el	13 445	-
Upplupen vatten	50 415	47 446
Upplupen värme	234 291	-
Upplupen sophämtning	21 768	20 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>762 500</u>	<u>105 815</u>
	<b>2 585 472</b>	<b>1 516 783</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

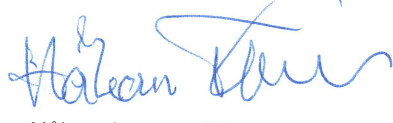
Upplands-Väsby 2021-<sup>03.14</sup>.....



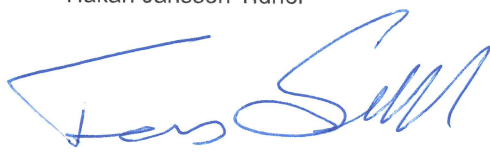
Lotta Lind



Anders Hildeland



Håkan Jansson Tidner



Tommy Sundvall



Johnny Forsell



Thomas Schagerström



Lena Dufva

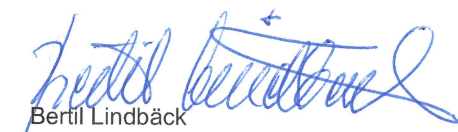


Åke Lindström



Auring Azizi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>03.30</sup>.....



Bertil Lindbäck  
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 uppger, 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 inhämtats 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 Övre Runby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 30/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

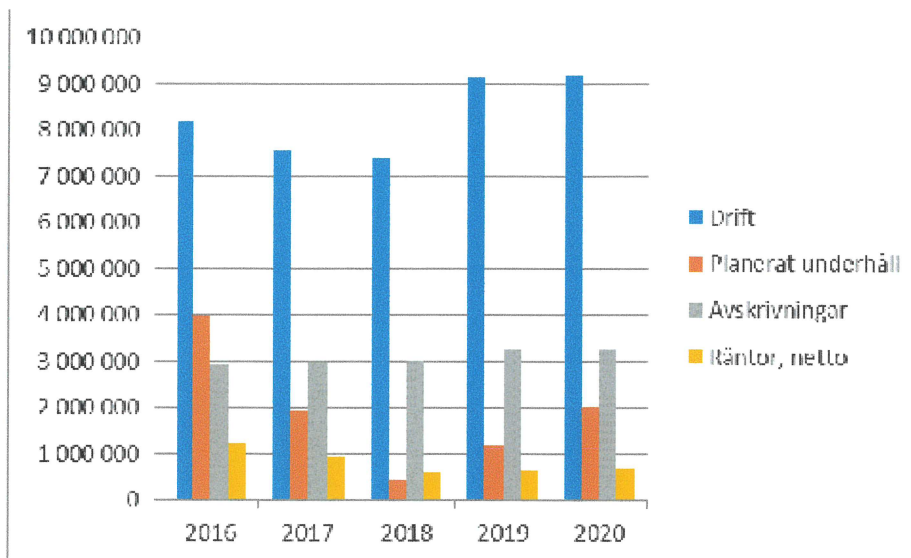


Bertil Lindbäck

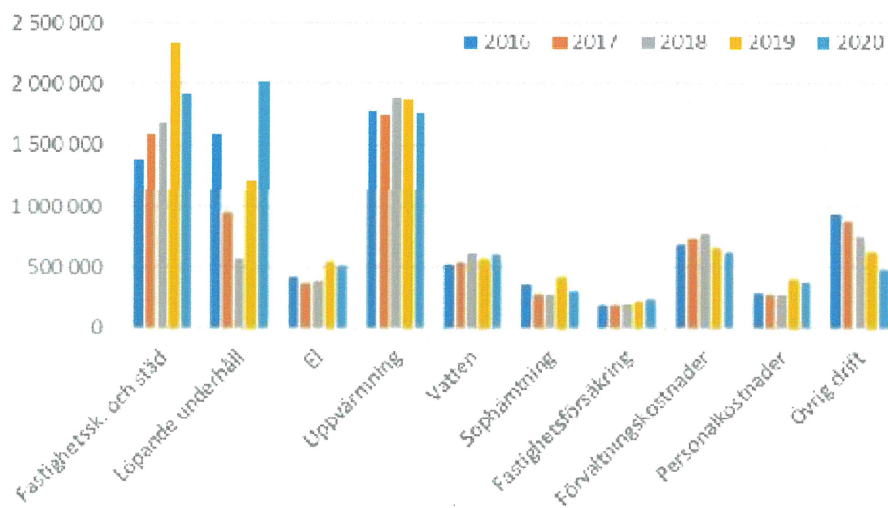
Av föreningen vald revisor

## Diagram

Drift, planerat underhåll, avskrivningar och räntor 2016-2020



Fördelning av driftskostnaderna 2016-2020



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.