BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 332 kr/kvm	**Investeringsbehov** 441 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 540 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 238 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 075 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 332 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet har ökat år 2024 jämfört med föregående år. Målet är att sparandet ska fortsätta att öka och nå samma nivå som nyckeltalet för investeringsbehovet.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 441 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet "investeringsbehov" är för närvarande osäkert beroende på att föreningen står inför ett vägval vad gäller stamrenoveringen. Alternativen är relining eller stambyte. Investeringsbehovet påverkas av beslutet som kommer att tas under år 2025. Underhållsplanen kommer att uppdateras varefter nyckeltalet vilar på en säkrare grund.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 540 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Under året har skulderna amorterats med två procent vilket medför att nyckeltalet har reducerats med två procent jämfört med 2023. Nyckeltalet överskattar föreningens skuldsättning med ungefär 660 kr/kvm eftersom förening har 12.5 miljoner kr insatta på två konton i Handelsbanken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg. För närvarande har alla lån en bunden ränta vilket medför att föreningen inte kan dra någon fördel av de förväntade räntesänkningarna under 2025.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 238 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Terrasshus ger hög komfort och trivsel men ur energisynpunkt är de inte optimala. Det medför att energikostnaderna ligger ca 20 procent över riktmärket.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Årsavgift 1 075 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Stora underhållskostnader ligger framför oss samtidigt som tunga avgiftsposter (t.ex. fjärrvärme, vatten och avlopp, sophämtning) höjs med procenttal som ligger över den förväntade inflationen. Med bakgrund av den prognostiserade utvecklingen kommer tyvärr årsavgiften de kommande åren att stiga i en takt som kan ligga över inflationen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-5072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Övra Runby 1:106 och 1:107	1984-01-01	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector HSB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
62	förråd	551
228	garageplatser inkl Carport	0
213	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 412
5	p-platser	0
Totalt 508 objekt		**18 963**

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 87 st 3 rok, 70 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Lind	Ordförande	2016-11-19	2024-10-23
Charlotta Lind	Ledamot	2024-10-23	2024-11-08
Nils Krister Björn	Ledamot	2021-05-05	2024-10-23
Thomas Fäldt	Ledamot	2023-04-27	2024-10-23
Lena Dufva	Ledamot	2018-05-20	2024-11-08
Ricken Karlsson	Ledamot	2021-05-05	2024-10-23
Bo Skarnäs	Ledamot	2022-05-16	2024-10-23
Thomas Schagerström	Ledamot	2020-06-18	2024-10-23
Håkan Lindal	Ledamot	2024-05-07	2024-10-23
Elisabeth Hunstad Ogéus	Ledamot	2022-05-16	2024-10-23
Daniel Gunnarsson	Ledamot	2024-05-07	2024-10-23
Maloue Blomberg	Ledamot	2024-10-23	
Carina Åsell	Suppleant	2024-10-23	
Åke Nilsson	Ordförande	2024-10-23	
Åke Lindström	Ledamot	2024-10-23	
Bengt Svensson	Ledamot	2024-10-23	
Per Sörensen	Ledamot	2024-10-23	
Håkan Tidner	Ledamot	2024-10-23	
Hans Carlsson	Ledamot	2024-10-23	
Anders Svensson	Ledamot	2023-09-13	2024-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åke Nilsson, Håkan Tidner, Åke Lindström, Bengt Svensson och Carina Åsell (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotta Lind, Lena Dufva, Bo Skarnäs och Thomas Schagerström fram till 2024-10-23 och därefter av Åke Nilsson, Per Sörensen, Håkan Tidner, och Hans Carlsson.
Revisorer har varit: Birgitta Steneryd och Ylva Jonsson suppleant fram till 2024-10-23 och därefter Sten Deutgen och Bertil Lindbäck suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Per-Olof Steneryd ordförande och Anette Carlsson fram till 2024-10-23 och därefter Anette Carlsson ordförande och Marcus Persson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt. Förutom de sedvanliga årsmötesförhandlingarna antogs nya normalstadgar i andra läsningen.
En motion hade inkommit gällande önskemål om belysning på lekplatserna. Beslutet blev enligt styrelsens förslag att se över frågan och bedöma om eventuell kostnad kunde inrymmas under året eller budgeteras till 2025. Offerter togs in under sommaren. de ansågs vara för kostsamma och frågan fullföljdes inte på grund av att styrelsen avgick 2 oktober.

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-02. Extra föreningsstämma hölls 2024-10-02. På stämman den 2 oktober som hölls i Messingen närvarade 136 röstberättigade medlemmar, 29 fullmakter registrerades och totalt 165 röstkort delades ut. På dagordningen på stämman fanns två av styrelsen anmälda ärenden där dagordningen citeras:

1. Styrelsen föreslår att stämman beslutar om **att** föreningen ges rätt att utföra de förändringar i bostadsrätterna som uppkommer med anledning av ny rördragning i rum, våtrum och kök samt utbyte av elcentral. (2/3 majoritet)
2. Styrelsen föreslår att stämman beslutar om **att** föreningen övertar medlemmarnas underhållsansvar under ombyggnadstiden med anledning av rörbytet. (enkel majoritet)

Syftet med denna stämma var således att rösta ja eller nej för ett stambyte, där 2/3 majoritet krävs för att anta styrelsens förslag. Under punkt **1)** noterades 89 ja-röster och 83 nej-röster. Flertalet röstade ja för stambyte men styrelsens förslag föll eftersom det krävs 2/3 majoritet dvs minst 110 ja-röster.
I och med att styrelsens förslag under punkt **1)** inte bifölls avslutades extrastämman utan att punkt **2)** behandlades.
Efter avslutat möte meddelade styrelsens ordförande att styrelsen avgår och att ny extrastämma utlysts till datumet 2024-10-16 för val av styrelse, revisorer och valberedning.

Ytterligare en extra föreningsstämma hölls 2024-10-16. På stämman den 16 oktober som hölls i Skogsgläntan närvarade 67 röstberättiga medlemmar, 14 fullmakter registrerades och totalt 81 röstkort delades ut. Syftet med denna stämma var att välja in ny styrelse. Tack vare att Anette Carlsson Lv 61 valde att inte lämna sitt valberedningsuppdrag, lyckades hon få ihop ett förslag på en styrelse på drygt 1 vecka. Stämman valde ny styrelse, revisor och kompletterade valberedningen med en ledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15 procent den 1 januari 2024. Detta med beaktande av kommande stamrenovering samt inflation, höjda taxor och räntor.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens investerings och underhållsplan i enlighet med gällande stadgar.
Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes 2023 och senaste revideringen av investerings och underhållsplanen utfördes 2024.

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 286 456 tkr, varav byggnadsvärdet är 203 600 tkr och markvärdet 82 856 tkr.

Marknadsvärdet år 2024 på BRF Övre Runby uppskattas till ca 550 milj. kr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år 2024.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam t.o.m. 2023-12-31 och därefter Protector HSB fr.o.m. 2024-01-01.

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

Förvaltning
Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Stockholm.

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Utbildning och konferens
Den nyvalda styrelsen har enbart hunnit med ett fåtal av HSB:s digitala utbildningar.

Tidigare styrelsens kommentar
Stambyte
Under året sammanställdes de underlag som utretts gällande status på föreningens stammar och våtrum. Sammantaget finns stort behov för åtgärder och frågan har varit aktuell under en längre tid. Försäkringskostnaderna har skjutit i höjden.
Då relining visade sig vara en allt för osäker metod för vår förening fattade styrelsen beslut om stambyte och påbörjade processen. Ekonomiska och tekniska analyser samt stöd i form av projektledning och ekonomi vid upphandling av utförare och banklån hanterades.

Omfattande information till bostadsrättshavarna gjordes, dels i form av en folder med insamlad fakta, dels i form av två informationsmöten. Sammanfattning lämnades också på extrastämman 2 oktober. För att underlätta för medlemmarna abonnerades buss till informationsmötena och extrastämman, då de behandlades i inhyrd lokal.
Vid extrastämman 2 oktober där en av två stadgefrågor krävde 2/3 majoritet fick styrelsen enkel majoritet vilket inte gav tillräckligt stöd och som en konsekvens av detta valde alla 9 (nio) ledamöter plus HSB-ledamoten att avgå. Även de två lekmannarevisorerna samt valberedningens ordförande avgick samtidigt. Kallelse till ny stämma 16/10 för val av ny styrelse skedde samma kväll.

Underhållsplan samt nya stadgar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen antogs under 2023 och omfattar 50 år framåt. Planen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Fastighetsbesiktning ska enligt stadgarna göras årsvis men då underhållsplanen nyligen antagits samtidigt som det stora arbetet med stambyte planerades och inga andra stora åtgärder skulle ske sköts besiktningen fram.

Under 2024 pausades större underhåll, detta med anledning av det då planerade stambytet. Inventering av taken gjordes och nytt snörasskydd monterades på Träffen.
Enligt §§ 27 och 28 p 1-5 i nya stadgarna ska bostadsrättsföreningen redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman, samt ha en investerings- och underhållsplan. Därmed har punkten om reservation till Yttre fond ersatts.

Nya avtal för garage och p-platser
Avgifterna för garage och p-platser har varit oförändrade under många år. För att ge möjlighet att höja avgifterna krävdes nya avtal. De gamla avtalen sades upp 31/12 2023 och nya trädde i kraft 1 oktober 2024.
Utemiljön
För att förbättra skötseln av utemiljön togs ett förslag fram under början på hösten i form av en ”timbank” och åtgärdslista. Detta efter många bra diskussioner mellan föreningen och entreprenören. Utemiljön har varit eftersatt under många år och utan skötselplan. Avtalet skrevs inte under eftersom en ny styrelse skulle tillträda.

Nuvarande styrelsens kommentar
En extrastämma med syftet att välja ny styrelse, revisorer och en medlem i valberedningen hölls den 16 oktober i Skogsgläntan. Närvarade var 67 röstberättigade medlemmar. Vidare registrerades 14 fullmakter. Således delades det ut 81 röstkort.

Medlemmarna på stämman valde ny styrelse, revisorer och en ny valberedare.

Överlämnandet från den gamla styrelsen har inte varit optimalt, vilket gjort att det tagit onödigt lång tid för den nya styrelsen att komma i gång med styrelsearbetet.

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, men yttre faktorer som högre räntekostnader, inflation, energipriser och oförutsedda kostnader påverkar. Byggnaderna börjar bli gamla. Flera större underhållsåtgärder kommer att påverka föreningens ekonomi där stamrenoveringen är den första investeringen som planeras 2026.

Föreningens fastighetslån uppgår till 84 763 896 kr efter amortering med 1 527 729 kr och räntan är 3 516 838 kr vilket innebär att räntekostnaden är nästan dubbelt så höga som föregående år. Genomsnittsräntan låg på 4,12 procent i slutet av 2024. Amorteringsplanen har följts.

Föreningen har hög likviditet, 19-20 miljoner varav 12,5 miljoner på ett placeringskonto i Handelsbanken. Ett lån på drygt 6 milj. kr kommer att lösas under 2025.

Mervärdesskatt
Föreningen är registrerad för mervärdesskatt för extern parkeringsverksamhet samt individuell mätning av el (IMD) och försäljning av sol-el.

Överlåtelser
Av föreningens 213 bostadsrättslägenheter har 12 överlåtits via försäljning. Medelpriset vid överlåtelserna har varit 29 677 kr/m2 lägenhetsyta, något högre än 2022 men i stort sett på samma nivå som 2023.

Ombyggnad och underhåll
Ekonomin och framför allt energifrågorna har högsta prioritet. Årsavgifterna höjdes med 15 procent den 1 januari 2024. Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period. Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes 2023 och senaste revidering av underhållsplanen utfördes under 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Under 2025 kommer styrelsen att inventera status på våra badrum och kök för att få en helhetsbild över skick och underhållsbehov. Vidare initierades en stamförstudie i syfte att utvärdera föreningens åtgärdsvägval kring stammarna. Resultatet av besiktningen och filmningen kommer att vara underlag för val av stamrenovering dvs stambyte eller relining.

Stamrenoveringen kommer medföra ökad upplåning oavsett om det blir stambyte eller relining. Reliningalternativet innebär ett väsentligt lägre upplåningsbehov. Det uppskattas bli ca 25% av kostnaden för ett stambyte och innebär en betydande lägre avgiftshöjning.

Tyvärr kommer den framtida avgiftshöjningen påverkas inte bara av stamrenoveringen utan också att av att taxorna höjs för sophämtning, fjärrvärme, vatten och avlopp och liknande utgifter med höga procenttal.

Renoveringen av garagen och dess bärande delar kommer enligt underhållsplanen att genomföras om ca fem år men behöver undersökas närmare. Även renovering eller byte av fönster är ett område som behöver ses över i kombination med vad föreningen kan spara i värmekostnader.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med ekonomin och där ingår förutom fastigheterna energifrågorna som ständigt uppdateras och ses över. Vi är otroligt glada över att solceller installerades i tid innan de enorma elkostnaderna tog fart. Solcellerna tillsammans med övriga energibesparande åtgärder har hjälpt till att till viss del hålla nere gemensamma kostnader.

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. Vi hjälps åt att hålla gemensamma kostnader nere samtidigt som vi lär känna de boende i föreningen därmed öka tilliten till våra grannar. Fritidskommittén har förtjänstfullt ordnat

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

olika aktiviteter under året.

Förutom detta har också följande pågått:
- Vårt nya gym för våra medlemmar är uppskattat.
- Odlingsgruppen ser till att den stora fina rabatten vid områdets entré är ett fantastiskt blickfång!
- De som vill snickra har tillgång till ett fint snickeri.
- Den populära bastun har flitigt använts.
- Kompostgruppen ser till att kompostering av trädgårdsavfall sköts om och därmed får vi fin jord.
- Promenadgruppen, som startade 2018 har fortsatt att gå gemensamma promenader.
- Den fina boulebanan används flitigt.

Styrelsens vision
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 bl.a. genom en Facebookgrupp - BRF Övre Runby - bildats för medlemmarna.
- Sträva efter att nyinflyttade kommer in i gemenskapen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 303.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	332	302	396	332	299
Skuldsättning, kr/kvm	4 540	4 578	4 643	5 050	4 330
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 604	4 687	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	238	230	142	169	154
Årsavgifter, kr/kvm	1 075	889	858	838	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 141	1 069	903	879	848
Nettoomsättning, tkr	21 165	18 927	18 120	16 790	15 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 487	-3 022	3 401	2 452	1 451
Soliditet, %	36	34	33	30	32

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	7 093 524	0	0	7 093 524
Upplåtelseavgifter, kr	4 383 476	0	0	4 383 476
Underhållsfond, kr	2 746 930	0	231 724	2 978 654
S:a bundet eget kapital, kr	**14 223 930**	**0**	**231 724**	**14 455 654**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 721 681	-3 021 682	-231 724	32 468 275
Årets resultat, kr	-3 021 682	3 021 682	2 486 689	2 486 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**32 699 999**	**0**	**2 254 965**	**34 954 964**
S:a eget kapital, kr	**46 923 929**	**0**	**2 486 689**	**49 410 618**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 918 000 kr för år 2023 samt ianspråktagande skett med 419 070 kr för år 2023 och 267 206 kr för år 2024.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	32 201 069
Årets resultat, kr	2 486 689
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	267 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**34 954 964**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**34 954 964**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 164 949	18 926 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 381	1 235 686
Summa Rörelseintäkter		**21 307 331**	**20 162 294**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 029 728	-11 726 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-901 562	-1 202 875
Personalkostnader	Not 6	-593 448	-396 963
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 444 734	-4 005 302
Övriga rörelsekostnader		0	-4 297 000
Summa Rörelsekostnader		**-15 969 471**	**-21 628 971**
Rörelseresultat		**5 337 860**	**-1 466 677**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374 000	130 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 225 172	-1 685 873
Summa Finansiella poster		**-2 851 171**	**-1 555 005**
Resultat efter finansiella poster		**2 486 689**	**-3 021 682**
Resultat före skatt		**2 486 689**	**-3 021 682**
Årets resultat		**2 486 689**	**-3 021 682**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	118 501 811	121 946 545
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	140 625	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**118 642 436**	**121 946 545**
Summa Anläggningstillgångar		**118 642 436**	**121 946 545**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		398	12 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 539 262	8 644 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	182 166	54 952
Summa Kortfristiga fordringar		**6 721 826**	**8 712 614**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	12 711 625	5 550 000
Summa Kortfristiga placeringar		**12 711 625**	**5 550 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	247 552	902 324
Summa Kassa och bank		**247 552**	**902 324**
Summa Omsättningstillgångar		**19 681 002**	**15 164 938**
Summa Tillgångar		**138 323 439**	**137 111 484**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 477 000	11 477 000
Fond för yttre underhåll		2 978 654	2 746 930
Summa Bundet eget kapital		**14 455 654**	**14 223 930**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 468 275	35 721 681
Årets resultat		2 486 689	-3 021 682
Summa Fritt eget kapital		**34 954 964**	**32 699 999**
Summa Eget kapital		**49 410 618**	**46 923 929**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	49 150 850	55 128 990
Summa Långfristiga skulder		**49 150 850**	**55 128 990**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 613 046	31 162 635
Leverantörsskulder		290 199	944 656
Skatteskulder		77 555	54 009
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	102 692	81 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 678 479	2 815 991
Summa Kortfristiga skulder		**39 761 971**	**35 058 565**
Summa Skulder		**88 912 821**	**90 187 555**
Summa Eget kapital och skulder		**138 323 439**	**137 111 484**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 337 860	-1 466 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 444 734	4 005 302
Övriga justeringar	0	70 195
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 444 734**	**4 075 497**
Erhållen ränta	312 347	130 869
Erlagd ränta	-3 158 228	-1 394 205
Justering vid ombildande av lägenheter	0	4 297 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 936 713**	**5 642 484**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-59 330	1 046 237
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	186 052	639 633
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**126 722**	**1 685 870**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 063 435**	**7 328 354**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-140 625	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-140 625**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	99 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 527 729	-1 754 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 527 729**	**-1 655 272**
Årets kassaflöde	**4 395 081**	**5 673 082**
Likvida medel vid årets början	**15 083 996**	**9 410 914**
Likvida medel vid årets slut	**19 479 077**	**15 083 996**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	97830tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. . **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 846 552	16 371 413
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	948 814	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	956 850	945 618
	Hyror förbrukningsbaserad	73 121	1 261 770
	Hyror övrigt	160 752	156 532
	Övriga primära intäkter	244 049	217 220
	Summa Bruttoomsättning	**21 230 138**	**18 952 553**
	Avgiftsbortfall	0	-19 486
	Hyresbortfall	-65 189	-6 459
	Summa	**-65 189**	**-25 945**
	Summa Nettoomsättning	**21 164 949**	**18 926 608**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	127 831	744 003
	Övriga sekundära intäkter	14 550	491 683
	Summa Övriga rörelseintäkter	**142 381**	**1 235 686**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-2 148 696	-2 155 122
	Snö och halk-bekämpning	-286 542	-247 231
	Reparationer	-1 401 782	-1 403 056
	Planerat underhåll	-267 206	-419 070
	Försäkringsskador	-254 026	-1 384 691
	El	-1 230 679	-1 327 288
	Uppvärmning	-2 425 072	-2 232 884
	Vatten	-796 747	-735 014
	Sophämtning	-619 915	-387 092
	Fastighetsförsäkring	-320 407	-228 153
	Kabel-TV och bredband	-346 514	-342 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-408 572	-398 684
	Förvaltningsavtalskostnader	-495 176	-450 335
	Övriga driftkostnader	-28 395	-15 327
	Summa Driftskostnader	**-11 029 728**	**-11 726 831**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-109 408	-240 646
	Administrationskostnader	-201 709	-347 111
	Extern revision	-30 125	-20 625
	Konsultkostnader	-20 748	-65 643
	Medlemsavgifter	-65 970	-62 860
	Föreningsverksamhet	-31 805	-151 337
	Övriga förvaltningskostnader	-441 796	-314 653
	Summa Övriga externa kostnader	**-901 562**	**-1 202 875**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Not 6 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	-22 614	-14 958
Övriga arvoden	-489 712	-323 208
Sociala avgifter	-81 122	-58 797
Summa Personalkostnader	**-593 448**	**-396 963**

Arvode under år 2024 avser både 2023 samt 2024 för styrelsen som avgick under 2024 därav en högre kostnad i jämförelse med tidigare år.

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 740 770	159 740 770
Ingående anskaffningsvärde mark	6 513 000	6 513 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	916 577	916 577
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**167 170 347**	**167 170 347**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-45 223 802	-41 218 500
Årets avskrivningar	-3 444 734	-4 005 302
Återförda avskrivningar	0	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-48 668 536**	**-45 223 802**
Utgående redovisat värde	**118 501 811**	**121 946 545**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	856 000	856 000
Summa	**286 456 000**	**286 456 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	116 685 000	101 564 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**116 685 000**	**101 564 000**

Not 8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde pågående nyanläggning	0	70 195
Årets investeringar	140 625	0
Omklassificering till byggnad	0	-70 195
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**140 625**	**0**

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 519 900	8 631 672
	Övriga fordringar	19 362	13 064
	Summa Övriga fordringar	**6 539 262**	**8 644 736**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 513	54 952
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**182 166**	**54 952**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	12 711 625	5 550 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**12 711 625**	**5 550 000**

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	0	800 055
	Handelsbanken	247 552	102 269
	Summa Kassa och bank	**247 552**	**902 324**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,16%	2027-10-30	20 533 688	419 056
Stadshypotek AB	4,52%	2025-10-30	13 970 880	285 120
Stadshypotek AB	3,35%	2025-06-30	6 334 522	124 700
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	13 278 021	268 244
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	16 356 885	330 444
Stadshypotek AB	4,58%	2025-10-30	14 289 900	291 632
			84 763 896	**1 719 196**

Långfristig del	49 150 850
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 017 744
Lån som ska konverteras inom ett år	34 595 302
Kortfristig del	35 613 046
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 719 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 876 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,12%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,16%	2027-10-30	20 533 688	419 056
Stadshypotek AB	4,52%	2025-10-30	13 970 880	285 120
Stadshypotek AB	3,35%	2025-06-30	6 334 522	124 700
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	13 278 021	268 244
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	16 356 885	330 444
Stadshypotek AB	4,58%	2025-10-30	14 289 900	291 632
			84 763 896	**1 719 196**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 017 744
Lån som ska konverteras inom ett år	34 595 302
Kortfristig del	35 613 046

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	29 381	29 381
Momsskuld	32 754	17 287
Övriga kortfristiga skulder	40 557	34 606
Summa Övriga skulder	**102 692**	**81 274**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 812 863	1 743 525
Upplupna räntekostnader	475 174	408 230
Övriga upplupna kostnader	1 390 442	664 236
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 678 479**	**2 815 991**

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

Transaktion 09222115557542387164 Signerat ÅN, HT, ÅL, PS, HC, BS, MB, SD, JH

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Deutgen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE NILSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:49:46

HÅKAN TIDNER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:52:01

ÅKE LINDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:51:55

PER SÖRENSEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 21:08:59

HANS CARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:50:13

BENGT SVENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:55:49

MALOUE BLOMBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:50:30

STEN DEUTGEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 00:58:44

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:35:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN DEUTGEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:57:54

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:35:16

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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