

Årsredovisning för
HSB Brf Runby Backe
716417-7938

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Runby Backe, 716417-7938, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

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

Fastighetsadresser

Bromsbodavägen 39-63

Runbyparkens Samfällighetsförening

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

Skogsparkeringen

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

Förvaltning

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

Övriga avtal

- Trädgårdsskötsel har utförts av firma Lövhagen sedan 2017 och har förlängts till 31 Mars 2021.
- Städning har utförts av firma AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning utförs av AES maskinservice och entreprenad AB sedan och är nu förlängt fram till maj 2021.
- Hissar sköts av Kone sedan februari 2020 (Uppsala Hiss blev uppköpt av Kone).
- Gruppavtal gällande bredband, telefoni och digital-TV med Com Hem AB från 2016-09-01
- Apcoa parking sköter om felparkeringskontrollerna i området.
- Jouravtal med Securitas.
- Serviceavtal tecknat med Söderkyl AB för samtliga maskiner i tvättstugorna.

Förenings hemsida: www.runbybacke.se

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter		Invald period
Mirjam Embretsen	Ordförande	2020-2021
Anette Ekström Burell	Vice ordförande/Ekonomi	2020-2022
Mats Råler	Sekreterare, informationsansvarig samt ledamot i Runbyparkernas Samfällighet	2020-2022
Thore Lundström	Ledamot, Brandskyddsansvarig	2019-2021
Klas Torberger	Ledamot, Fastighetsansvarig	2020-2022
Anmar Mohammed	HSB-ledamot utsedd av HSB	
Styrelsesuppleanter		
Eva Klingborn	Miljöansvarig, ledamot i Runbyparkens Samfällighetsförening	2020-2021
Hero Rubar	Miljöansvarig, ledamot i Runbyparkens Samfällighetsförening Informations- och webbansvarig	2020-2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mirjam Embretsen, Thore Lundström, Eva Klingborn och Hero Rubar (avgick på egen begäran augusti 2020)..

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisor har varit Adri Kanth, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

9D.

Valberedning

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

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Mats Råler	Ordinarie
Mirjam Embretsen	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 156	4 089	4 068	4 068	4 027
Årets resultat, tkr	156	18	-12	565	129
Fond för yttre underhåll, tkr	2 858	2 711	2 961	2 524	2 047
Belåning, kr/kvm totalyta	8 776	8 867	8 944	9 035	9 126
Räntekänslighet*	9,2	9	9,4	9,5	9,7
Soliditet, %	23	23	22	22	21
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	951	951	951	951	942
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	401	353	424	454	353

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 236 434	4 915 000	2 710 513	180 296	18 003
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			147 656	-129 653	-18 003
Årets resultat					156 327
	2 236 434	4 915 000	2 858 169	50 643	156 327

Styrelsens kommentar

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

Med anledning av den pågående pandemin så har styrelsen och HSB fått anpassa arbetet utifrån rådande restriktioner.

Mervärdesskatt

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-05-14. Vid stämman var 15 personer närvarande, 13 st var röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 14 st protokollförda sammanträden gällande ordinarie styrelsearbete, samt 1 st driftsmöte.

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett i föreningen. 50 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Ingen lägenhet var uthyrd i andra hand vid årets slut.

Ombyggnad och underhåll

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

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

Ombyggnad och underhåll

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

Under 2020 har följande utförts:

Översyn och rensning av hängrännor och stuprör inklusive utbyte av trasiga delar.

Miljö

Under 2020 har det genomfördes:

Rensning av cykelförråd.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 591 746 kr.

Planerade underhåll och investeringar

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

SD.

År	Åtgärd
2021	Renovering av tegelfasaderna ska återupptas.
2021	Renovering av balkongernas fasadskivor
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Påbörja förnyelse av trapphusbelysning

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	50 643
Årets resultat	156 327
	206 970

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	206 970
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	71 594
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-175 000
Balanserat resultat efter disposition	103 564

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 858 169
Årets förändring enligt ovanstående disposition	103 406
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 961 575

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 155 748	4 088 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 187 770	-2 306 126
Planerat underhåll	4	-71 594	-27 344
Fastighetsskatt		-89 510	-86 910
Avskrivningar	5	-1 315 257	-1 314 139
		-3 664 131	-3 734 519
Rörelseresultat		491 617	354 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 588	9 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-343 878	-345 302
		-335 290	-336 104
Årets resultat		156 327	18 003

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	38 686 640	40 001 897
Mark		577 000	577 000
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	372 775	372 775
		<u>39 636 415</u>	<u>40 951 672</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 636 415</u>	<u>40 951 672</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 442	66 084
Avräkningskonto HSB		1 852 790	824 848
Övriga fordringar	11	73 003	53 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	186 812	108 682
		<u>2 123 047</u>	<u>1 052 997</u>
Kassa och bank	13	2 854 708	2 793 213
Summa omsättningstillgångar		<u>4 977 755</u>	<u>3 846 210</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 614 170</u>	<u>44 797 882</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 236 434	2 236 434
Upplåtelseavgifter		4 915 000	4 915 000
Fond för yttre underhåll		2 858 169	2 710 513
		<u>10 009 603</u>	<u>9 861 947</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		50 643	180 296
Årets resultat		156 327	18 003
		<u>206 970</u>	<u>198 299</u>
Summa eget kapital		<u>10 216 573</u>	<u>10 060 246</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 402 244	33 752 244
		<u>33 402 244</u>	<u>33 752 244</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	350 000	350 000
Leverantörsskulder		167 204	267 933
Övriga kortfristiga skulder	16	1 095	1 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 054	366 364
		<u>995 353</u>	<u>985 392</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>34 397 597</u>	<u>34 737 636</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 614 170</u>	<u>44 797 882</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	156 327	18 003
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 315 257	1 314 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 471 584	1 332 142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 109	-34 491
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 961	-59 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 439 436	1 238 244
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-1 101 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 101 433
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-350 000	-296 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-296 250
Årets kassaflöde	1 089 436	-159 439
Likvida medel vid årets början	3 618 062	3 777 501
Likvida medel vid årets slut	4 707 498	3 618 062
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	1 852 790	824 848
Kassa och bank	2 854 708	2 793 214
	4 707 498	3 618 062

80.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Inga lån förfaller till omförhandling under 2021.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsåret slut till 28 880 tkr

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	32 600	35 000
Mötesarvode	31 040	40 640
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 155	2 163
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning och konferenser	-	2 500
Sociala kostnader	12 407	22 002
	79 202	104 305

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 658 644	3 658 644
Hysesintäkter lokaler	9 600	9 600
Hysesintäkter garage och p-platser	203 132	199 934
Försäkringsersättning	16 568	1 089
Intäkter vatten	150 916	121 754
Bredbandsabonnemang	75 000	75 000
Övriga intäkter	41 888	22 605
	4 155 748	4 088 626

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	324 790	287 640
Löpande underhåll	283 190	193 672
El	161 833	186 475
Uppvärmning	273 943	341 148
Vatten	279 795	305 832
Sophämtning	40 499	51 640
Fastighetsförsäkring	58 140	53 703
Städning	98 472	97 230
Förvaltningskostnader	241 111	244 848
Extern revision	10 250	9 763
Personalkostnader	79 202	104 305
Kabel-TV	123 873	123 864
Bredband	1 428	1 519
Vinterskötsel	66 053	83 609
Serviceavtal	53 929	108 978
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	25 546	61 224
Övrig drift	65 716	50 676
	2 187 770	2 306 126

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	-	27 344
Utfört underhåll huskropp utvändigt	71 594	-
	71 594	27 344

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 315 257	1 314 139
	1 315 257	1 314 139

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	7 382	8 421
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 169	715
Övriga ränteintäkter	37	62
	8 588	9 198

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	341 902	343 546
Övriga räntekostnader	1 976	1 756
	343 878	345 302

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	48 741 042	48 012 384
-Årets anskaffningar	-	728 658
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	48 741 042	48 741 042

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 739 145	-7 425 006
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 315 257	-1 314 139
	-10 054 402	-8 739 145

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	38 686 640	40 001 897
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnader - lokaler	725 000	725 000
	34 725 000	34 725 000

Mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
	14 481 000	14 481 000

Summa taxeringsvärde	49 206 000	49 206 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	36 044	36 044
	36 044	36 044
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 044	-36 044
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	372 775	-
Årets anskaffningar Projekt Fasadrenovering	-	372 775
Projektet återupptas under 2021.		
Redovisat värde vid årets slut	372 775	372 775

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	26 795	4 575
Skattefordringar	46 208	48 808
	73 003	53 383

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	30 969	30 968
Runby Höjd	93 926	-
Fastighetsförsäkring	61 917	58 140
Övrigt	-	19 574
	186 812	108 682

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	386 716	332 604
SBAB	2 467 992	2 460 609
	2 854 708	2 793 213

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	27066119	0,76	2022-05-09	6 802 500	6 937 500
Swedbank	2950790614	1,36	2022-09-23	13 080 269	13 080 269
Swedbank	852702026	0,69	2023-08-25	6 603 750	6 818 750
Swedbank	2951819198	0,72	2024-08-23	7 265 725	7 265 725
				33 752 244	34 102 244

Nästa års beräknade amortering	-350 000	-350 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 402 244	33 752 244
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	32 002 244	32 298 494
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	35 200 000	35 200 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	35 200 000	35 200 000

8p.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	350 000	350 000
	350 000	350 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	1 095	1 095
	1 095	1 095

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	336 159	326 896
Upplupna räntekostnader	10 454	11 227
Upplupen el	37 826	-
Upplupen vatten	23 507	21 632
Upplupen sophämtning	-	3 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 108	3 008
	477 054	366 364

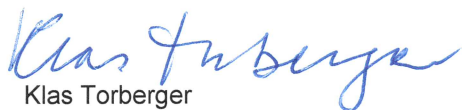
Upplands-Väsby 2021-04-08



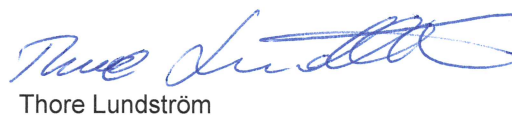
Mirjam Embretsen



Anette Ekström Burell



Klas Torberger



Thore Lundström



Mats Råler

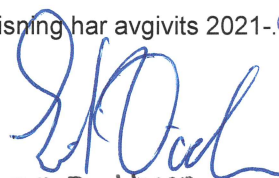
Anmar Mohammed



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-08



Adri Kanth
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Backe för år 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Runby Backe för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

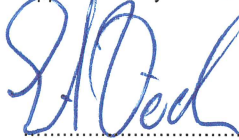
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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

Upplands Väsby den 8 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Adri Kanth

Av föreningen vald revisor