



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 352 kr/kvm |  Investeringsbehov 423 kr/kvm |  Skuldsättning 3 437 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 4 % |  Energikostnad 215 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 1 121 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
352 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett högt sparande då vi har stora framtida renoveringsprojekt på gång. Målet är att sparandet ska öka till kommande investeringar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
423 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar efter en underhållsplan. Under året startar renovering av stammarna vilket kommer minska framtida investeringsbehov.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 437 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har amorterat bort ett av de stora lånen och föreningen har förhandlat till sig en lägre ränta på senaste omlägningen av två lån. Skuldsättningen har minskat från 4540 kr/kvm

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har relativt låga skulder, det innebär att föreningen är mindre känslig för räntehöjningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
215 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Genom att vintern 2025 var mild så har energikostnaden minskat från 238 kr/kvm. Då föreningen har solceller så hålls elkostnaden nere.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 121 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Avgiften ökades med tanke på att fjärrvärme, el, vatten, sophämtning mm ökar i pris över inflationen. Utöver detta har vi ökade underhållskostnader.

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 |
|---------------------------|---------------|----------------------|
| Övre Runby 1:106 El 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. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 228 | garageplatser inkl Carport | 3 390 |
| 62 | förråd | 552 |
| 213 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 18 412 |
| 5 | p-platser | 0 |
| Totalt 508 objekt | | 22 354 |

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

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---------------------|------------|------------|
| Hans Carlsson | Ordförande | 2025-04-28 |
| Jan Erik Carlsson | Ledamot | 2025-05-28 |
| Bengt Svensson | Ledamot | 2024-11-17 |
| Per Sörensen | Ledamot | 2024-10-23 |
| Håkan Tidner | Ledamot | 2024-10-23 |
| Carina Åsell | Ledamot | 2025-04-28 |
| Ann-Kristine Olsson | Ledamot | 2025-05-28 |
| Jubisa Lopez | Ledamot | 2025-07-31 |
| Marcus Persson | Ledamot | 2025-04-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Carlsson, Marcus Persson, Jan Carlsson och Per Sörensen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Sörensen, Håkan Tidner, Ann-Kristine Olsson och Hans Carlsson.

Revisorer har varit: Oscar Roland Steen med Lena Dufva som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anette Carlsson (sammankallande) och Christer Björn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 90 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025-01-01 och 2,5% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-12-17.

Föreningens investeringsbehov uppgår till 423 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023.

Fastighet

Marknadsvärdet år 2025 på BRF Övre Runby uppskattas till ca 438 mkr baserat på medelpriset på försålda lägenheter år 2025.

Förvaltning

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

Utbildning och konferens

Styrelsen har deltagit i utbildningar som erbjudits fysiskt eller digitalt av HSB Stockholm.

Styrelsen under 2025

En förstudie och upphandling angående relining skedde under året och efter noggrann genomgång ansågs att Röranalys kom med det bästa anbudet och kommer att utföra reliningen.

Uppsägning av fastighetsskötavtalet med HSB har skett per den 31/12-2025 och efter en upphandling tecknades avtal med företaget WIAB för fortsatt fastighetsskötsel.

Utemiljöavtal med HSB har sagts upp per den 31/12-2025 och efter upphandling tecknades avtal med företaget KEAB att sköta vår utemiljö från den 1/1-2026. Detta inkluderar både sommarskötsel av växtlighet samt vinterunderhåll såsom snöröjning.

Under året har förrådsbeståndet inventerats, och ett nytt kösystem har upprättats för att enklare få översyn av beståndet. Utöver detta har ett digitalt system tagits fram via HSB för att i framtiden sköta köhanteringen för både parkeringsplatser samt förråd.

Styrelsens kommentar ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och stabil, men yttre faktorer som högre räntekostnader, inflation, energipriser och oförutsedda kostnader påverkar.

Föreningens fastighetslån uppgår den 31/12-2025 till 76 835 000 efter amortering med 7 900 000 kr och räntekostnaderna har uppgått till 3 260 000 kr.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Då fastigheterna blivit äldre behöver en del ses över. Efter styrelsebeslut om relining kommer den att starta under kvartal 2 2026 och pågå under 1 år. Två stammar har akut relinats med positivt resultat.

Vissa fönster är i behov av renovering varför en översyn kommer ske under närmsta åren.

Ventilationen behöver ses över där avser styrelsen att genomföra en förstudie under 2026 om vad som krävs och kostnaderna för uppdatering av systemet.

Renoveringen av föreningens garage och dess bärande delar är ett arbete som kommer, enligt den uppdaterade underhållsplanen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med ekonomin och där ingår förutom fastigheterna energifrågorna som ständigt uppdateras och ses över. Styrelsen är otrolig glad över att solceller installerades i tid innan de enorma elkostnaderna tog fort. 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 olika aktiviteter under året.

Förutom detta har också följande pågått:

- Vårt gym för våra medlemmar är uppskattat.
- Odlingsgruppen ser till att den stora fina rabatten vid området 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 boulebanaan 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 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Medelpriset vid överlåtelseerna har varit 23 783kr/m² lägenhetsyta, en minskning med cirka 5000kr/m² jämfört med föregående år. Medelpriset följer i stort bostadsmarknadens efterfrågan och tillgång.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 303 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 302.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 352 | 332 | 302 | 396 | 332 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 437 | 4 540 | 4 578 | 4 643 | 5 050 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 173 | 4 604 | 4 687 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 5 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 215 | 238 | 230 | 142 | 169 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 121 | 1 075 | 889 | 858 | 838 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 93 | 81 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 023 | 1 141 | 1 069 | 903 | 879 |
| Nettoomsättning, tkr | 22 866 | 21 165 | 18 927 | 18 120 | 16 790 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 4 056 | 2 487 | -3 022 | 3 401 | 2 452 |
| Soliditet, % | 40 | 36 | 34 | 33 | 30 |

*Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 7 093 524 | 0 | 0 | 7 093 524 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 383 476 | 0 | 0 | 4 383 476 |
| Underhållsfond, kr | 2 978 654 | 0 | -400 266 | 2 578 388 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 14 455 654 | 0 | -400 266 | 14 055 388 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 32 468 275 | 2 486 689 | 400 266 | 35 355 230 |
| Årets resultat, kr | 2 486 689 | -2 486 689 | 4 056 045 | 4 056 045 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 34 954 964 | 0 | 4 456 311 | 39 411 275 |
| S:a eget kapital, kr | 49 410 618 | 0 | 4 056 045 | 53 466 663 |

* Under året har ianspråktagande från underhållsfonden skett med 400 266 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 34 954 964 |
| Årets resultat, kr | 4 056 045 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 400 266 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 39 411 275 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 39 411 275 |
|------------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 22 865 522 | 21 164 949 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 727 | 142 381 |
| Summa Rörelseintäkter | | 22 867 249 | 21 307 331 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -11 246 159 | -11 029 728 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -603 776 | -901 562 |
| Personalkostnader | Not 6 | -456 746 | -593 448 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 406 150 | -3 444 734 |
| Summa Rörelsekostnader | | -15 712 831 | -15 969 471 |
| Rörelseresultat | | 7 154 418 | 5 337 860 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 166 137 | 374 000 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 264 510 | -3 225 172 |
| Summa Finansiella poster | | -3 098 373 | -2 851 171 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 056 045 | 2 486 689 |
| Resultat före skatt | | 4 056 045 | 2 486 689 |
| Årets resultat | | 4 056 045 | 2 486 689 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 115 095 662 | 118 501 811 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 201 125 | 140 625 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 116 296 787 | 118 642 436 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 116 296 787 | 118 642 436 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 1 223 | 398 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 7 203 570 | 6 539 262 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 593 302 | 182 166 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 7 798 095 | 6 721 826 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 10 000 000 | 12 711 625 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 10 000 000 | 12 711 625 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 12 | 394 165 | 247 552 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 394 165 | 247 552 |

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

18 192 260 **19 681 002****134 489 047** **138 323 439**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 11 477 000 | 11 477 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 578 388 | 2 978 654 |
| Summa Bundet eget kapital | 14 055 388 | 14 455 654 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 35 355 230 | 32 468 275 |
| Årets resultat | 4 056 045 | 2 486 689 |
| Summa Fritt eget kapital | 39 411 274 | 34 954 964 |

Summa Eget kapital

53 466 662 49 410 618

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 19 695 576 | 49 150 850 |
| Summa Långfristiga skulder | | 19 695 576 | 49 150 850 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 57 139 302 | 35 613 046 |
| Leverantörsskulder | | 1 065 624 | 290 199 |
| Skatteskulder | | 73 145 | 77 555 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 111 255 | 102 692 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 937 482 | 3 678 479 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 61 326 809 | 39 761 971 |

Summa Skulder

81 022 385 88 912 821

Summa Eget kapital och skulder

134 489 047 138 323 439

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 7 154 418 | 5 337 860 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 3 406 150 | 3 444 734 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 3 406 150 | 3 444 734 |
| Erhållen ränta | 219 346 | 312 347 |
| Erlagd ränta | -3 366 926 | -3 158 228 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 7 412 988 | 5 936 713 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -459 748 | -59 330 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 140 997 | 186 052 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -318 751 | 126 722 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 7 094 237 | 6 063 435 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -1 060 500 | -140 625 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 060 500 | -140 625 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -7 929 018 | -1 527 729 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -7 929 018 | -1 527 729 |
| Årets kassaflöde | -1 895 281 | 4 395 081 |
| Likvida medel vid årets början | 19 479 077 | 15 083 996 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 583 796 | 19 479 077 |

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 | 97830 tkr |
| 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.

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 möta 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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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 | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 19 788 912 | 18 846 552 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 845 165 | 948 814 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 771 100 | 956 850 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 71 004 | 73 121 |
| | Hyror övrigt | 217 751 | 160 752 |
| | Övriga primära intäkter | 304 121 | 244 049 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 22 998 053 | 21 230 138 |
| | Hysesbortfall | -132 531 | -65 189 |
| | <i>Summa</i> | -132 531 | -65 189 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 22 865 522 | 21 164 949 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 127 831 |
| | Övriga sekundära intäkter | 1 727 | 14 550 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 1 727 | 142 381 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -2 742 875 | -2 643 872 |
| | Snö och halk-bekämpning | -85 770 | -286 542 |
| | Reparationer | -1 283 828 | -1 401 782 |
| | Planerat underhåll | -400 266 | -267 206 |
| | Försäkringsskador | -3 995 | -254 026 |
| | El | -1 381 270 | -1 230 679 |
| | Uppvärmning | -2 418 472 | -2 425 072 |
| | Vatten | -999 543 | -796 747 |
| | Sophämtning | -727 056 | -619 915 |
| | Fastighetsförsäkring | -327 082 | -320 407 |
| | Kabel-TV och bredband | -347 881 | -346 514 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -431 972 | -408 572 |
| | Övriga driftkostnader | -96 149 | -28 395 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -11 246 159 | -11 029 728 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -144 711 | -109 408 |
| | Administrationskostnader | -162 347 | -201 709 |
| | Extern revision | -25 750 | -30 125 |
| | Konsultkostnader | -18 313 | -20 748 |
| | Medlemsavgifter | -66 510 | -65 970 |
| | Föreningsverksamhet | -16 952 | -31 805 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -169 193 | -441 796 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -603 776 | -901 562 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -16 766 | -22 614 |
| | Övriga arvoden | -352 794 | -489 712 |
| | Sociala avgifter | -87 186 | -81 122 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -456 746 | -593 448 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | 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 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 167 170 347 | 167 170 347 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -48 668 536 | -45 223 802 |
| | Årets avskrivningar | -3 406 150 | -3 444 734 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -52 074 686 | -48 668 536 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 115 095 662 | 118 501 811 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 215 000 000 | 198 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 7 800 000 | 5 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 69 000 000 | 82 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 802 000 | 856 000 |
| | <i>Summa</i> | 292 602 000 | 286 456 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 116 685 000 | 116 685 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 116 685 000 | 116 685 000 |
| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 140 625 | 0 |
| | Årets investeringar | 1 060 500 | 140 625 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 1 201 125 | 140 625 |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 7 189 630 | 6 519 900 |
| | Övriga fordringar | 13 940 | 19 362 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 7 203 570 | 6 539 262 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 8 444 | 61 653 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 584 858 | 120 513 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 593 302 | 182 166 |

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 000 000 | 12 711 625 |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 10 000 000 | 12 711 625 |

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken | 394 165 | 247 552 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 394 165 | 247 552 |

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,54% | 2026-01-30 | 13 685 760 | 285 120 |
| Stadshypotek AB | 4,16% | 2027-10-30 | 20 114 632 | 419 056 |
| Stadshypotek AB | 2,54% | 2026-01-30 | 13 998 268 | 291 632 |
| Stadshypotek AB | 3,84% | 2026-04-30 | 13 009 777 | 268 244 |
| Stadshypotek AB | 3,84% | 2026-04-30 | 16 026 441 | 330 444 |
| | | | 76 834 878 | 1 594 496 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 19 695 576 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 419 056 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 56 720 246 |
| Kortfristig del | 57 139 302 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 594 496 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 6 377 984 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,46% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,54% | 2026-01-30 | 13 685 760 | 285 120 |
| Stadshypotek AB | 4,16% | 2027-10-30 | 20 114 632 | 419 056 |
| Stadshypotek AB | 2,54% | 2026-01-30 | 13 998 268 | 291 632 |
| Stadshypotek AB | 3,84% | 2026-04-30 | 13 009 777 | 268 244 |
| Stadshypotek AB | 3,84% | 2026-04-30 | 16 026 441 | 330 444 |
| | | | 76 834 878 | 1 594 496 |

Nästa års amortering av långfristig skuld 419 056

Lån som ska konverteras inom ett år 56 720 246

Kortfristig del 57 139 302

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Övriga skulder</i> | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 29 381 | 29 381 |
| Momsskuld | 24 227 | 32 754 |
| Övriga kortfristiga skulder | 57 647 | 40 557 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 111 255 | 102 692 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 779 110 | 1 812 863 |
| Upplupna räntekostnader | 372 758 | 475 174 |
| Övriga upplupna kostnader | 785 614 | 1 390 442 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 2 937 482 | 3 678 479 |

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-03-04

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Övre Runby i Upplands Väsby
Org.nr 716417-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Övre Runby i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Övre Runby i Upplands Väsby finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Övre Runby i Upplands Väsby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbundet utsedd revisor

Oscar Roland Steen
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:19:50



Jubisa Lopez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 13:28:57



Jan Erik Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 20:02:56



Håkan Tidner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 16:36:36



Per Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:54:27



Ann-Kristine Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:40:47



Bengt Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:18:23



Carina Åsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:08:29



Marcus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:39:16



Oscar Roland Steen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:43:30



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:25:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Övre Runby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Roland Steen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:22:25



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:22:30



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.