



Penneo dokumentnyckel: KSR7M-Z8X55-DS6Z4-WERBS-B9AC0-Z3Q85

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Runby Backe i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7938 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Övra Runby 1:136	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa under 2024 men från 2025 är försäkringen tecknad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	31
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 846
31	garageplatser	465
7	p-platser	114
4	MC - platser	20
3	Lokaler (gemensamhetslokal, övernattningsrum med bastu samt styrelserum)	88
Totalt 99 objekt		4 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen är även delägare i Runbyparkens Samfällighetsförening, 716418-8687.

Brf Runby Backe (35,39%), Brf Runby Höjd (35,55%) och *Bromsbodavillorna* (29,06%) ingår i Runbyparkens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen består av grönytor och skogsmark, asfalterade gångvägar, en grusplan, ett lusthus, gatubelysning samt perkolationsmagasin med fördelningsledningar (en anläggning under jord för vattenavrinning).

Ordförandeskapet i samfälligheten roterar mellan medlemsföreningarna i 2-års perioder. 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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tony Tidén	Ordförande	2023-05-19	2025-01-01
Klas Göran Torberger	Ledamot	2020-06-17	2024-11-27
Ingrid Englund	Ledamot	2021-06-09	2024-11-01
Rolf Tore Lundström	Ledamot	2015-08-01	
Eva Klingborn	Ledamot	2024-05-15	
Eva Klingborn	Suppleant	2020-06-17	2024-05-15
Nicholas Fiorillo	Ledamot	2022-06-02	2024-05-15
Anastasia Alexe Egorova	Ledamot	2024-05-15	
Anastasia Alexe Egorova	Suppleant	2021-06-09	2024-05-15
Anmar Mohammed	Ledamot	2020-09-01	2024-02-21
Ibrahim Khalifa	Ledamot	2024-02-21	
Mats Räler	Ledamot	2018-05-01	
Vafa Sadat Farizani	Ledamot	2023-05-19	
Lo Hollander	Suppleant	2024-05-15	
Jenny Törnhult	Suppleant	2024-05-15	
Emilie Nilsson	Suppleant	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Räler, Vafa Sadat Farizani och Tore Lundström.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Tore Lundström, Eva Klingborn och Mats Räler.

Revisorer har varit: Anette Ekström Burell med Johan Boudrie som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Hed (sammankallande) samt Ann-Charlott Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakter. Extra stämma 1 för stadgar ändring hölls 2024-09-30. På extra stämma 1 deltog 18 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakter. Extra stämma 2 för stadgar beslut hölls 2024-11-18. På extra stämma 2 deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Årsavgiften höjdes med 10% fr.o.m. 1 januari 2024.

Föreningen har

- anordnat två städ- & trivseldagar - en på våren samt en på hösten,
- gjort en besiktning av garagens betongkonstruktion*,
- efter två extra stämmor antagit nya stadgar, giltiga fr.o.m. registreringsdatum 2024-12-09,
- tecknat nya avtal med HSB gällande fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförvaltning, med start från 1 januari 2025.

MSB har under sommaren utfört en tillsyn av föreningens skyddsrum.

Under hösten 2024 beslutades att fr.o.m. 1 januari 2025 höja

- årsavgiften med 7,5%,
- hyrorna för garage, MC-garage och p-platser med 3%,
- den obligatoriska avgiften för gruppavtalet med Tele2 (från 125 kr) till 180 kr.

* rekommenderade åtgärder kommer under 2025 arbetas in i underhållsplanen.

Åtgärder för 2024 samt fyra år tillbaka:

Årtal	Åtgärd
2024	Översyn och rensning av hänggrännor och stuprör.
2023	Renovering av tegelfasaderna på toppen av punkthusen port nr 39 & 59 färdigställd.
2022	Nya möbler och gardiner inköpta till övernattningsrummet. Ny hemsida. Obligatorisk ventilationskontroll genomförs (OVK). Slamsugning av dagvatten- och nedstigningsbrunnar. Omfattande klottersanering på fasader m.m. genomfört i egen regi av styrelsemedlemmar i kostnadsbesparande syfte. Uppdatering av gruppavtalet för bredband, tv & telefoni från Tele2, vilket innebär lägre kostnader för föreningen men ändå med snabbare hastighet på bredbandet.
2021	Byte av trapphusbelysning till LED som styrs med rörelsedetektor i samtliga punkthus d.v.s. port nr 39, 49 och 59 samt i cykelförråd och rum för hushållssopor. De relativt nya armaturer som fanns i trapphuset i port nr. 49 återanvänds för att uppgradera belysningen i föreningens förrådskorridorer i punkthusen.
2020	Översyn och rensning av hänggrännor och stuprör inklusive utbyte av trasiga delar.

Förvaltning och drift av fastigheten

- Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Stockholm sedan 2022-05-01 (Innan HSB Norra Stor-Stockholm).
- Lokalvård utförs av AMK Städservice AB sedan 2017.
- Snöröjning utförs av Renew Service AB sedan 2021-11-01.
- Service och underhåll av hissar utförs av Upplands Hiss AB sedan 2021-04-01.
- Uppdaterat gruppavtal för bredband, telefoni och digital-TV finns med Tele2 sedan 2022.
- Jouravtal för drift av fastigheten finns med Securitas.
- Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstugorna finns med Söderkyl AB sedan 2019.
- Service- och supportavtal gällande bergvärme och ventilation finns med Enex AB sedan 2016.
- Avtal gällande filterbyten i föreningens FTX-aggregat/Minimaster (ventilation) finns med Skorstensfejarmästare Ulf Öberg AB sedan 2021-03-01.
- Avtal med Apcoa parking för bötfällning och hantering av kontrollavgifter för felparkeringar.
- Avtal med Tingvalla Mark finns för markskötsel sedan 2023.

Föreningens hemsida

www.runbybacke.se

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	232	355	415	401
Skuldsättning, kr/kvm	8 332	8 422	8 525	8 685	8 776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 414	8 505	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	365	319	198	160	144
Årsavgifter, kr/kvm	1 182	1 113	961	951	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 343	1 186	1 062	1 016	1 026
Nettoomsättning, tkr	5 109	4 461	4 232	4 095	4 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	-527	-421	9	22	156
Soliditet, %	22	22	23	23	23

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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 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 2022-2019 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och höja sparatet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7,5 % från och med den 1 januari 2025. Eventuella framtida förändringar av årsavgiften kommer främst att bero på det rådande marknadsläget.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 236 434	0	0	2 236 434
Upplåtelseavgifter, kr	4 915 000	0	0	4 915 000
Underhållsfond, kr	3 037 472	0	331 847	3 369 319
S:a bundet eget kapital, kr	10 188 906	0	331 847	10 520 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	58 740	-421 319	-331 847	-694 426
Årets resultat, kr	-421 319	421 319	-526 916	-526 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-362 579	0	-858 763	-1 221 342
S:a eget kapital, kr	9 826 327	0	-526 916	9 299 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 153 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-532 255
Årets resultat, kr	-526 916
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 829
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 221 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 221 342
------------------------------------	-------------------

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	5 108 667		4 507 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 063		144 847
Summa Rörelseintäkter		5 213 730		4 651 854
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 022 598		-2 613 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 506		-108 417
Personalkostnader	Not 6	-94 121		-104 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 401 892		-1 379 269
Summa Rörelsekostnader		-4 672 118		-4 205 505
Rörelseresultat		541 612		446 349
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	74 029		58 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 142 556		-925 831
Summa Finansiella poster		-1 068 528		-867 668
Resultat efter finansiella poster		-526 916		-421 319
Resultat före skatt		-526 916		-421 319
Årets resultat		-526 916		-421 319

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	38 119 427	39 521 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	75 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		38 195 177	39 521 319
Summa Anläggningstillgångar		38 195 177	39 521 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		70 047	60
Aktuell skattefordran		36 738	38 788
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 602 804	1 495 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 320	175 902
Summa Kortfristiga fordringar		1 970 909	1 709 793

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 344 626	2 222 752
Summa Kassa och bank		2 344 626	2 222 752

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		42 510 712	43 453 865
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 151 434	7 151 434
Fond för yttre underhåll	3 369 319	3 037 472
Summa Bundet eget kapital	10 520 753	10 188 906
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-694 426	58 740
Årets resultat	-526 916	-421 319
Summa Ansamlad förlust	-1 221 342	-362 579
Summa Eget kapital	9 299 411	9 826 327

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 328 494	25 086 519
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 328 494	25 086 519
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 023 750	7 615 725
Leverantörsskulder		176 605	245 550
Övriga kortfristiga skulder		1 095	2 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	681 357	677 336
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 882 807	8 541 019
Summa Skulder		33 211 301	33 627 538
Summa Eget kapital och skulder		42 510 712	43 453 865

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	541 612	446 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 401 892	1 379 269
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 401 892	1 379 269
Erhållen ränta	74 029	58 163
Erlagd ränta	-1 064 232	-905 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	953 301	978 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-87 882	109 791
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-144 561	168 824
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-232 443	278 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 857	1 257 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-75 750	-1 514 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 750	-1 514 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	295 107	-606 823
Likvida medel vid årets början	3 622 693	4 229 516
Likvida medel vid årets slut	3 917 800	3 622 693

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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 28 880 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 471 284	4 064 856
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 000	0
	Hyror lokaler	0	8 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	364 200	204 782
	Hyror förbrukningsbaserad	167 872	140 306
	Hyror informationsöverföring	0	75 000
	Hyror övrigt	28 800	4 200
	Övriga primära intäkter	14 411	17 263
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 121 567	4 514 607
	Avgiftsbortfall	0	-8 400
	Hyresbortfall	-12 900	800
	<i>Summa</i>	-12 900	-7 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 108 667	4 507 007
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	105 063	0
	Övriga sekundära intäkter	0	144 847
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	105 063	144 847
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 718	-420 272
	Snö och halk-bekämpning	0	-120 072
	Reparationer	-339 744	-201 013
	Planerat underhåll	-157 829	-5 324
	EI	-309 363	-333 098
	Uppvärmning	-747 691	-748 504
	Vatten	-359 335	-266 420
	Sophämtning	-91 716	-43 996
	Fastighetsförsäkring	-79 091	-69 565
	Kabel-TV och bredband	-109 690	-109 642
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 980	-96 930
	Förvaltningsavtalskostnader	-364 035	-193 530
	Övriga driftkostnader	-27 408	-4 974
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 022 598	-2 613 340

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 405	-14 686
	Administrationskostnader	-26 568	-19 941
	Extern revision	-12 750	-12 000
	Medlemsavgifter	-22 500	-21 000
	Föreningsverksamhet	-11 013	-6 132
	Övriga förvaltningskostnader	-61 270	-34 659
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 506	-108 417
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-72 740	-83 300
	Sociala avgifter	-19 381	-19 178
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 121	-104 478
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	572	537
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	73 457	57 626
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 029	58 163
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 141 678	-924 666
	Övriga räntekostnader	-878	-1 165
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 142 556	-925 831

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 008 504	48 741 042
	Ingående anskaffningsvärde mark	577 000	577 000
	Årets investeringar	0	4 267 462
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 585 504	53 585 504
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 064 185	-12 684 916
	Årets avskrivningar	-1 401 892	-1 379 269
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 466 078	-14 064 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 119 427	39 521 319
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 017 000	1 017 000
	<i>Summa</i>	60 948 000	60 948 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 200 000	35 200 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 044	36 044
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 044	36 044
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 044	-36 044
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 044	-36 044
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 753 400
	Årets investeringar	75 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 753 400
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	75 750	0

Not 12

Övriga kortfristiga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 573 175	1 399 941
Övriga fordringar	29 629	95 102
Summa Övriga fordringar	1 602 804	1 495 043

Not 13

Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Kassa och bank		
SBAB	1 589 731	1 540 760
Swedbank	754 894	681 992
Summa Kassa och bank	2 344 626	2 222 752

Not 14

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,5%	2025-08-25	5 743 750	215 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	6 262 500	135 000
Swedbank	2,58%	2026-10-23	7 265 725	145 000
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
			32 352 244	495 000

Långfristig del	26 328 494
Nästa års amortering av långfristig skuld	280 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 743 750
Kortfristig del	6 023 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	495 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 980 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,5%	2025-08-25	5 743 750	215 000
SBAB	3,91%	2026-05-19	6 262 500	135 000
Swedbank	2,58%	2026-10-23	7 265 725	145 000
SBAB	3,91%	2027-09-10	13 080 269	0
			32 352 244	495 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	280 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 743 750
Kortfristig del	6 023 750

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	434 848	393 533
	Upplupna räntekostnader	107 699	29 375
	Övriga upplupna kostnader	138 810	254 428
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	681 357	677 336

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.

----- Mats Råler, Ledamot	----- Vafa Sadat Farizani, Ledamot	----- Rolf Tore Lundström, Ledamot
----- Ibrahim Khalifa, Ledamot	----- Anastasia Alexe Egorova, Ledamot	----- Eva Klingborn, Ledamot
----- Anette Burell, Internrevisor	----- Joakim Häll, Bolagsrevisor	

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

IBRAHIM KHALIFA

Styrelseledamot

Serienummer: b43f97fa0a6752[...]4267e1d48d221

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-04-02 08:30:43 UTC



VAFA SADAT FARIZANI

Styrelseledamot

Serienummer: 767411b745237d[...]b640eb7f936b3

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-02 09:00:16 UTC



Anastasia Alexeevna Egorova

Styrelseledamot

Serienummer: 25212708b2ad83[...]527e43fab5ca7

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-02 14:23:29 UTC



Rolf Tore Lundström

Styrelseledamot

Serienummer: 36bdf57c2467bc[...]edf9557154665

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-02 15:28:46 UTC



EVA KLINGBORN

Styrelseledamot

Serienummer: f6c30dcf92d792[...]4316a0a5cdb68

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-03 04:48:31 UTC



MATS RÄLER

Tillförordnad ordförande

Serienummer: dca33b631bea12[...]0d3b829841163

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-03 08:59:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Runby Backe 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. Risker 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 Runby Backe 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 provar 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

Anette Burell
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANETTE BURELL

Revisor

Serienummer: 4cbeb7dadf2bc4[...]0b3d9e4644fbf

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-03 09:51:27 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-04 06:45:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.