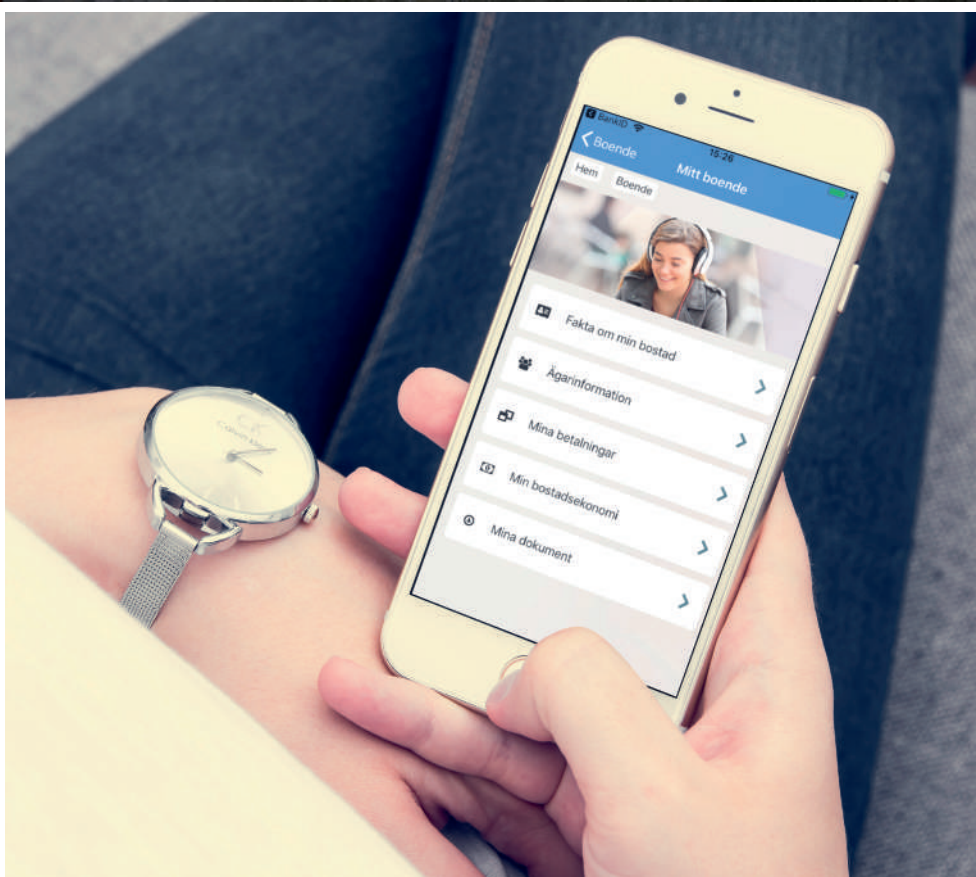




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som tillhör föreningen som komplement, till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Andreas Säther	Ordförande
Anna Berg	Sekreterare
Ibrahim Qazzaz	Kassör
Mathias Engdahl	Fastighetsansvarig
Antwan Tony Beirut	Ledamot

Bülent Curku	Suppleant
Terese Rönn	Suppleant
Simon Swartling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Katarina Eriksson
Karin Säfström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

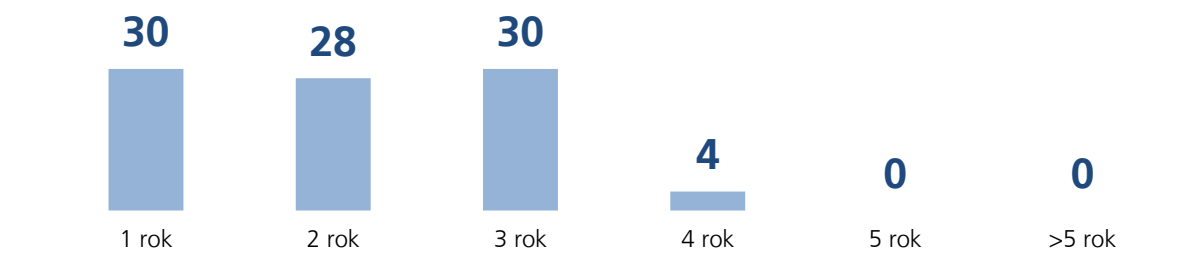
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 077 m², varav 4 725 m² utgör lägenhetsyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	70 m ²	Tills vidare
Frisör	119 m ²	Tills vidare
Förråd	9 m ²	Tills vidare
Lager / Kontor	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	5 m ²	Tills vidare
Förråd	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	16 m ²	Tills vidare
Förråd	14 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	En av de två tvättstugorna i tvättuset nyttjas, i enlighet med köpeavtalet, av Väsbyhem.
Återvinningsrum, för närvarande 1st	Återvinningsrummet tar även emot elektronik, batterier, lysrör, wolfram- och ledlampor.
Styrelserummet	I källarvåningen, mellan F och G, finns ett arbetsrum för styrelsen.
Cykel och barnvagnsrum, 3st	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018 - 2020	Obligatorisk VentilationsKontroll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2020	Uppfräschning av trapphusens väggar, golv och tak.
Skaldörrar renoveras	2020	Källardörrar av plåt målas, entrédörrar inklusive bakdörrar renoveras.
Målning av tvättstugan	2020	
Satsning på utomhusmiljön	2020 - 2022	Helhetsgrepp för trivsel.
Målning av plåttak på uthus	2021	Alla uthus har plåttak och de behöver målas för att skyddas
Renovering räcken ledstänger och murar	2021	Allt plåt och stål samt stenmurar och betongtrappor såväl som betongmurar behöver rengöras och i tillämpliga fall målas respektive lagas
Parkeringsområdet	2021-2022	Upprustning av parkeringsområdet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållsel mm	Eon
Avtalskonsult	Boptimera
Källsortering	Stena Recycling
Hushållsavfall	Suez
Hemsidan	Reduca

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är bra. Förvisso har föreningen ganska stora lån men lejonparten av dessa beror av den andel hyresrätter som fortfarande finns i vår fastighet. Föreningen har under året sålt en lägenhet. Detta var en av anledningarna till att föreningen kunde göra en så stor amortering i slutet av året. Föreningen har även en god buffert för att kunna hantera svängningar i ekonomin.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	4 245 554	4 203 061
Finansiella intäkter	22 174	4 196
Minskning kortfristiga fordringar	56 622	0
Medlemsinsatser	2 050 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 458 332
Ökning av kortfristiga skulder	0	369 961
	6 374 350	7 035 551

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 467 009	2 861 882
Finansiella kostnader	775 951	806 528
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 749 714
Ökning av kortfristiga fordringar	0	63 148
Minskning av långfristiga skulder	2 083 336	0
Minskning av kortfristiga skulder	240 279	0
	5 566 576	7 481 272

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

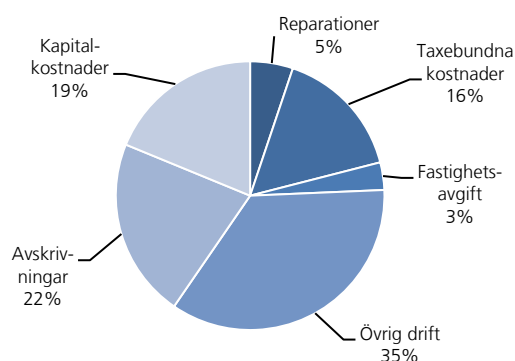
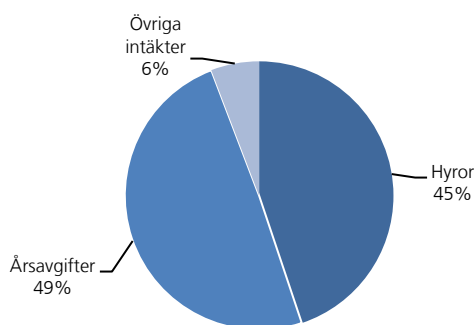
5 871 963 **5 064 190**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

807 774 **-445 721**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Början av året landade vi lite efter de insatser som krävts för att installera ett nytt värmesystem och att följa upp att detta fungerade som det skulle. Vi byte också, vid årsskiftet 18/19, leverantör för teknisk förvaltning och tackade därmed Fenix facility management för det samarbete vi haft och välkomnade Renew Services som ny partner. Efter uppstartsperioden i början av året har vi haft ett mycket bra samarbete, med vår nya leverantör, under resten av året. En känsla som vi hoppas att vi delar med alla våra medlemmar som nyttjat deras tjänster eller fått assistans av dem på något sätt. Renew Services sköter förutom teknisk förvaltning också städ av gemensamma utrymmen och snöröjning.

I första kvartalet planerade vi och genomförde en höjning av våra avgifter. I samband med detta höjde vi också våra hyror för parkeringsplatser och garage. Detta var ett led i vårt arbete att stärka föreningens ekonomiska situation. Inom detta jobbar vi löpande för att sänka kostnader så som vi gjort med bergvärme, förändringar i vattendebiteringar och omförhandling av lån. Men vi har också varit tvungna att öka våra intäkter något vilket vi endast kan göra genom att höja avgifter. Huvudmålet med att skapa detta extra ekonomiska utrymme är att föreningen ska kunna amortera på föreningens lån och på så sätt fortsätta sänka föreningens räntekostnader, som idag är föreningens största enskilda utgift.

Under sommaren så har vi försökt förbättra vår utemiljö något. Vi utvärderade en ny leverantör för skötsel av våra grönytor samt gjorde några mindre insatser för att plantera nytt och förbättra välmåendet för våra buskar. Detta är ett arbete som måste hanteras som ett mångårigt projekt och som vi hoppas kunna fortsätta kommande år.

I slutet av året planerade vi och förhandlade fram en flytt av 8 miljoner i lån till en ny långivare för att få bättre ränta. I samband med detta genomförde vi också en amortering på 2 miljoner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	648	628	610
Hyror/m ² hyresrättsyta	854	883	864	912
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 196	17 867	17 075	17 075
Lån/m ² bostadsyta	11 296	11 737	11 217	11 217
Elkostnad/m ² totalyta	18	25	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	46	144	141	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	35	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	159	166	163
Soliditet (%)	47	44	46	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	130	-169	-9 006	-5 409
Nettoomsättning (tkr)	4 233	4 192	4 085	4 129

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 725 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 133 643	1 359 593	0	57 774 050
Upplåtelseavgifter	3 897 214	690 407	0	3 206 807
Fond för yttre underhåll	57 687	9 723	0	47 964
S:a bundet eget kapital	63 088 544	2 059 723	0	61 028 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 113 946	-9 723	-168 892	-14 935 331
Årets resultat	129 543	129 543	168 892	-168 892
S:a ansamlad förlust	-14 984 403	119 820	0	-15 104 223
S:a eget kapital	48 104 141	2 179 543	0	45 924 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 056 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 687
summa balanserat resultat	-14 984 403

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 984 403
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 233 214	4 191 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 340	11 232
Summa rörelseintäkter		4 245 554	4 203 061
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 903 382	-2 482 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 763	-256 660
Personalkostnader	Not 6	-189 864	-122 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 224	-707 739
Summa rörelsekostnader		-3 362 234	-3 569 621
RÖRELSERESULTAT		883 320	633 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 174	4 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 951	-806 528
Summa finansiella poster		-753 777	-802 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 543	-168 892
ÅRETS RESULTAT		129 543	-168 892

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	97 183 792	98 079 017
Summa materiella anläggningstillgångar	97 183 792	98 079 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 183 792	98 079 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	94 814	153 258
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 774 611	1 000 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	3 924	4 046
Summa kortfristiga fordringar	1 873 349	1 158 102
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 229 968	4 194 063
Summa kassa och bank	4 229 968	4 194 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 103 316	5 352 165
SUMMA TILLGÅNGAR	103 287 109	103 431 181

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 030 857	60 980 857
Fond för yttre underhåll	Not 11	57 687	47 964
Summa bundet eget kapital		63 088 544	61 028 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 113 946	-14 935 331
Årets resultat		129 543	-168 892
Summa fritt eget kapital		-14 984 403	-15 104 223
SUMMA EGET KAPITAL		48 104 141	45 924 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 291 660	55 374 996
Summa långfristiga skulder		53 291 660	55 374 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 336	83 336
Leverantörsskulder		436 123	714 893
Skatteskulder		274 198	267 264
Övriga skulder		611 599	711 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	486 052	354 401
Summa kortfristiga skulder		1 891 308	2 131 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 287 109	103 431 181

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	89 år	89 år
Värmeanläggning	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 094 808	2 010 187
Hyror bostäder	1 435 168	1 513 557
Hyror lokaler momspliktiga	225 922	209 969
Hyror lokaler	22 895	18 000
Hyror parkering moms	5 760	5 760
Hyror parkering	89 408	73 400
Hyror garage	77 655	66 340
Hyror förråd	47 575	37 741
Bredbandsintäkter	214 662	213 864
Hysesrabatt	-24 948	-24 948
Varmvattenintäkter	44 308	67 801
Öresutjämning	1	159
	4 233 214	4 191 829

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	12 340	11 232
	12 340	11 232

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 902	141 354
	Fastighetsskötsel beställning	40 228	52 067
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	107 676	14 559
	Snöröjning/sandning	78 158	80 607
	Städning entreprenad	74 436	77 188
	Städning enligt beställning	2 853	6 352
	Myndighetstillsyn	9 701	0
	Bevakning	0	3 761
	Gemensamma utrymmen	6 782	4 008
	Gård	0	5 193
	Serviceavtal	13 666	43 267
	Förbrukningsmateriel	9 530	2 267
	Störningsjour och larm	6 329	0
	Brandskydd	0	100 826
		576 262	531 447
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 850	0
	Hyreslägenheter	3 000	20 527
	Brf Lägenheter	16 281	0
	Lokaler	4 790	0
	Tvättstuga	5 123	5 344
	Källare	0	4 330
	Entré/trapphus	5 211	0
	Lås	12 454	16 050
	Installationer	0	14 884
	VVS	25 575	1 875
	Värmeanläggning/undercentral	43 651	7 171
	Elinstallationer	6 917	14 526
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	20 318
	Tak	992	0
	Mark/gård/utemiljö	0	43 955
	Garage/parkering	57 053	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 873	3 780
		215 769	152 758
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	74 581
	Garage/parkering	0	111 530
		0	186 111
	Taxebundna kostnader		
	El	89 994	125 518
	Värme	234 069	731 186
	Vatten	172 679	173 207
	Sophämtning/renhållning	155 704	134 170
		652 446	1 164 082
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 013	88 474
	Kabel-TV	28 075	27 483
	Bredband	199 264	197 856
		319 352	313 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 554	134 644
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 903 382	2 482 855

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 876
	Tele- och datakommunikation	0	14 174
	Juridiska åtgärder	5 175	0
	Inkassering avgift/hyra	4 675	3 820
	Hyresförluster	78 611	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 368	17 050
	Föreningskostnader	3 989	5 468
	Styrelseomkostnader	0	114
	Förvaltningsarvode	117 905	114 543
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 632
	Administration	27 554	16 126
	Konsultarvode	111 157	23 318
	Föreningsavgifter	0	37 350
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 190
		373 763	256 660

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 500	93 600
	Sociala kostnader	44 364	28 767
		189 864	122 367

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	707 739	707 739
	Förbättringar	187 486	0
		895 224	707 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 051 551	97 301 837
	Nyanskaffningar	0	3 749 714
	Utgående anskaffningsvärde	101 051 551	101 051 551
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 972 534	-2 264 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-895 224	-707 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 867 758	-2 972 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 183 792	98 079 017
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 902 000	34 869 000
	Taxeringsvärde mark	16 785 000	13 095 000
		57 687 000	47 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 400 000	46 800 000
	Lokaler	1 287 000	1 164 000
		57 687 000	47 964 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	132 615	130 671
	Klientmedel hos SBC	1 641 996	870 127
		1 774 611	1 000 798
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen sparränta	3 924	4 046
		3 924	4 046
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	47 964	47 964
	Reservering enligt stadgar	57 687	47 964
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 964	-47 964
	Vid årets slut	57 687	47 964

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,960 %	13 000 000	13 000 000	2020-02-03
SBAB	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-03
SEB	2,560 %	10 000 000	10 000 000	2021-11-28
SBAB	0,770 %	8 000 000	10 000 000	2022-12-06
SBAB	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-03
SBAB	0,700 %	2 374 996	2 458 332	2022-08-09
Summa skulder till kreditinstitut		53 374 996	55 458 332	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 336	-83 336	
		53 291 660	55 374 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 958 316 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	49 069	0
Sociala avgifter	15 417	0
Ränta	59 869	43 260
Avgifter och hyror	361 697	311 141
	486 052	354 401

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter årsskiftet beslutade vi att börja ta fram offertunderlag, och börja ta in offerter, för den renovering av trapphus som vi planerar. Vi siktar på att komma igång med detta under 2020. Detta är det största renoveringsarbetet som kommer att göras under året.

Förutom detta kommer fokus att vara på att genomföra det arbete som tidigare skjutits upp eller startats föregående år. Dit hör bl.a. ommålning av tvättstuga m.m. samt att slutföra radonmätning, energideklaration och OVK som påbörjats men inte färdigställets.

Planen är också att vi ska kunna fortsätta göra insatser i vår utemiljö, för att öka trevnadskänslan.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 15 / 5 2020



Andreas Säter
Ordförande



Anna Berg
Sekreterare



Ibrahim Qazzaz
Kassör



Mathias Engdahl
Fastighetsansvarig



Antwan Tony Beiruti
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runby-Ingrid, org. nr 769626-1432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Runby-Ingrid för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 26 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE