



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Runby-Ingrid



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Antwan Tony Beiruti	Ledamot
Maria Centervik	Ledamot
Niklas Lindqvist	Ledamot
Sonja Elisabet Lundström	Ledamot

Henrik Carlstein	Suppleant
Bülent Curku	Suppleant
Simon Johannes Swartling	Suppleant
ÅsaTysk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Auktoriserad revisor	KPMG
--------------	----------------------	------

Valberedning

Katarina Eriksson
Marina Forsström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22.

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.

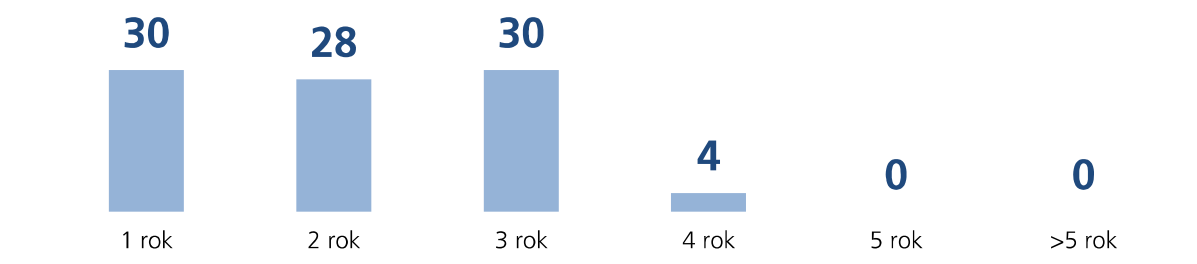
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 19 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 tvätt huset 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 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2021 - 2022	Uppfräschning av trapphusens väggar, golv och tak.
Målning av tvättstugan	2021	

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

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
Källsortering	Stena Recycling
Hushållsavfall	Suez
Hemsidan	Reduca
Pappersåtervinning	Upplands Väsby kommun

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är bra. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att stärka föreningens ekonomi. De senaste årens arbete med att sänka de finansiella kostnaderna har gett resultat. I år har det arbetet fortsatt med den extra amorteringen på 5 miljoner. Vilket kommande år ger en ytterligare en sänkning av dessa. Sänkningen av värmekostnaderna, som vi fick i samband med installation av bergvärme ser ut att hålla i sig. Dock har vi sett en dramatisk ökning i elkostnader under slutet av 2021 och början av 2022. Förhoppningen är att dessa skall "normaliseras" inom en snar framtid. Vi ser dock att det kan bli nödvändigt med justering av avgifterna ifall dessa håller i sig.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 504 023	4 362 159
Finansiella intäkter	12 834	12 324
Minskning kortfristiga fordringar	4 366	38 082
Medlemsinsatser	1 810 000	3 772 886
Ökning av kortfristiga skulder	338 316	0
	6 669 539	8 185 451

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 262 420	2 440 994
Finansiella kostnader	513 617	683 342
Minskning av långfristiga skulder	5 583 336	589 586
Minskning av kortfristiga skulder	0	425 861
	10 359 373	4 139 783

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

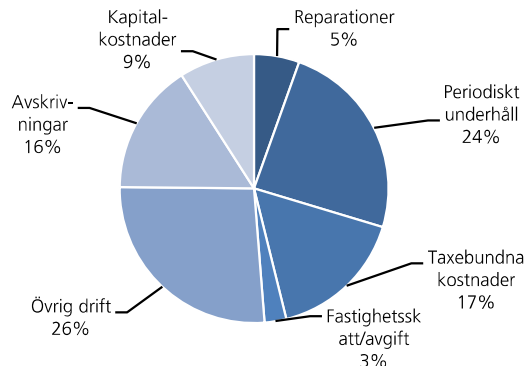
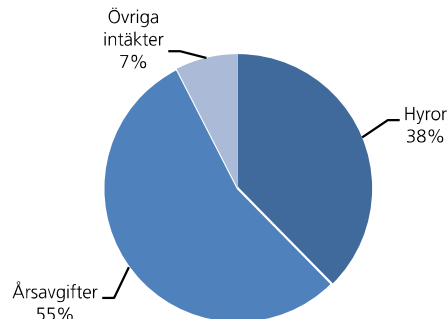
6 227 797 **9 917 632**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-3 689 835 **4 045 668**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året så genomfördes den planerade amorteringen av föreningens lån, på 5 miljoner. Planeringen för detta startades redan föregående år men genomfördes i början av detta år. Detta har naturligtvis positiv inverkan på föreningens lånesituation och kommer på sikt leda till besparingar. Detta möjliggjordes av att föreningen omvandlat hyresrätter till bostadsrätter som sålts till nya medlemmar.

En av årets insatser som gjorts i underhållet av fastigheten, är renoveringen av trapphusen. Denna innebär att trapporna slipades och att väggarna målades om. Även bytet av portarna, till vårt trapphus, planerades och beställdes under året även om genomförandet hamnade efter årsskiftet. Förutom detta har även tvättstugan målats om och fått en ny färg som matchar övriga fastigheten.

I samband med sommaren så bytte föreningen leverantör för underhållet av vår utemiljö. Tidigare sköttes detta av ReGarden men fr.o.m. sommaren sköts detta av Sättra Gård. Vi hoppas att de ska bli en bra partner i det framtida arbetet med vår utemiljö.

En ny OVK genomfördes också under året. Resultatet av denna visade att vi har bra funktion i vår ventilation och efter justeringar av några smärre anmärkningar är nu ventilationen godkänd.

Föreningen har omförhandlat det gruppavtal som vi har med Telenor. Huvuddragen i detta avtal är att tv och telefoni-delarna i avtalet förblir orörda men att vi numera har en bredbandshastighet på 250 Mbit/s istället för 10 Mbit/s som vi hade tidigare.

Vi har under en längre tid upplevt en del problem med hur och var människor parkerar sina bilar. På grund av detta så har föreningen, under hösten, tecknat avtal med Aimopark som ska hjälpa oss komma till rätta med problemen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	734	675	648
Hyror/m ² hyresrättsyta	749	808	854	883
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 207	17 006	17 196	17 867
Elkostnad/m ² totalyta	72	36	18	25
Värmekostnad/m ² totalyta	37	46	46	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	135	153	159
Soliditet (%)	52	49	47	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 154	355	130	-169
Nettoomsättning (tkr)	4 414	4 351	4 233	4 192

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	62 149 751	937 650	0	61 212 101
Upplåtelseavgifter	6 463 992	872 350	0	5 591 642
Fond för yttre underhåll	173 061	57 687	0	115 374
S:a bundet eget kapital	68 786 804	1 867 687	0	66 919 117
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 744 854	-57 687	354 923	-15 042 090
Årets resultat	-1 154 405	-1 154 405	-354 923	354 923
S:a ansamlad förlust	-15 899 259	-1 212 092	0	-14 687 167
S:a eget kapital	52 887 545	655 595	0	52 231 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 154 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 687 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 687
summa balanserat resultat	-15 899 259

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

173 061
-15 726 198

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 414 376	4 350 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 647	11 164
Summa rörelseintäkter		4 504 023	4 362 159

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 790 776	-1 974 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 923	-269 429
Personalkostnader	Not 6	-196 721	-196 823
Avskrivningar	Not 7	-895 224	-895 224
Summa rörelsekostnader		-5 157 645	-3 336 218

RÖRELSERESULTAT

-653 622 **1 025 941**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 834	12 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 617	-683 342
Summa finansiella poster		-500 783	-671 017

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 154 405 **354 923**

ÅRETS RESULTAT

-1 154 405 **354 923**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	95 393 343	96 288 568
Summa materiella anläggningstillgångar	95 393 343	96 288 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95 393 343	96 288 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	37 697	51 462
Övriga fordringar Not 9	2 123 110	5 814 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	3 844	4 314
Summa kortfristiga fordringar	2 164 651	5 870 466
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 252 051	4 240 437
Summa kassa och bank	4 252 051	4 240 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 416 702	10 110 903
SUMMA TILLGÅNGAR	101 810 045	106 399 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 613 743	66 803 743
Fond för yttre underhåll	Not 11	173 061	115 374
Summa bundet eget kapital		68 786 804	66 919 117
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 744 854	-15 042 090
Årets resultat		-1 154 405	354 923
Summa ansamlad förlust		-15 899 259	-14 687 167
SUMMA EGET KAPITAL		52 887 545	52 231 950
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 541 664	9 658 324
Summa långfristiga skulder		28 541 664	9 658 324
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 660 410	43 127 086
Leverantörsskulder		467 881	100 544
Skatteskulder		291 436	283 892
Övriga skulder		508 759	521 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	452 350	475 910
Summa kortfristiga skulder		20 380 836	44 509 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 810 045	106 399 471

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	89 år	89 år
Vämeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 471 738	2 278 733
Hyror bostäder	1 236 261	1 345 830
Hyror lokaler momspliktiga	228 209	225 488
Hyror lokaler	13 000	23 500
Hyror parkering moms	5 040	5 760
Hyror parkering	94 650	96 600
Hyror garage	83 700	83 700
Hyror förråd	32 818	38 597
Bredbandsintäkter	217 056	217 056
Hyesrabatt	-21 141	-23 648
Varmvattenintäkter	44 322	45 073
Avgift andrahandsuthyrning	8 674	14 272
Öresutjämning	48	33
	4 414 376	4 350 995

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	32 608	0
Försäkringsersättning	33 717	0
Övriga intäkter	23 322	11 164
	89 647	11 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 973	153 338
	Fastighetsskötsel beställning	50 784	28 846
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 886	69 536
	Fastighetsskötsel gård beställning	80 301	50 236
	Snöröjning/sandning	93 280	84 537
	Städning entreprenad	106 240	77 116
	Städning enligt beställning	31 607	511
	Sotning	0	6 441
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 421	0
	Myndighetstillsyn	60 366	12 704
	Gemensamma utrymmen	6 135	0
	Förbrukningsmateriel	0	8 198
	Störningsjour och larm	5 328	5 224
	Brandskydd	18 590	15 012
		680 912	511 700
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	33 499
	Lokaler	2 730	1 336
	Gemensamma utrymmen	2 677	9 479
	Tvättstuga	13 158	15 268
	Sophantering/återvinning	1 179	0
	Källare	2 492	0
	Entré/trapphus	22 741	0
	Lås	21 405	49 913
	VVS	10 796	9 151
	Värmeanläggning/undercentral	2 048	7 010
	Ventilation	4 136	0
	Elinstallationer	31 554	4 699
	Bredband	0	3 119
	Huskropp utvändigt	0	52 500
	Fönster	34 310	0
	Mark/gård/utemiljö	35 107	0
	Garage/parkering	2 067	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 853	12 022
	Vattenskada	110 312	0
		311 566	197 996
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	136 850	0
	Entré/trapphus	1 235 129	0
		1 371 979	0
	Taxebundna kostnader		
	El	363 758	181 892
	Värme	188 082	233 200
	Vatten	192 035	188 881
	Sophämtning/renhållning	185 066	182 421
	Grovsopor	6 229	0
		935 169	786 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 106	105 218
	Kabel-TV	29 157	28 669
	Bredband	203 788	200 425
		344 051	334 313
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 098	144 338
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 790 776	1 974 741

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	7 692
	Tele- och datakommunikation	17 380	0
	Inkassering avgift/hyra	2 066	4 500
	Hysesförluster	6 784	34 283
	Revisionsarvode extern revisor	21 090	17 741
	Föreningskostnader	3 126	5 526
	Styrelseomkostnader	700	100
	Fritids- och trivselkostnader	1 199	100
	Förvaltningsarvode	124 185	119 737
	Förvaltningsarvoden övriga	505	0
	Administration	14 258	28 276
	Korttidsinventarier	9 164	5 544
	Konsultarvode	66 917	38 451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 480
		274 923	269 429

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	152 800	151 900
	Sociala kostnader	43 921	44 923
		196 721	196 823

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	707 739	707 739
	Förbättringar	187 486	187 486
		895 224	895 224

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 051 551	101 051 551
	Utgående anskaffningsvärde	101 051 551	101 051 551
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 762 983	-3 867 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-895 224	-895 224
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 658 207	-4 762 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 393 343	96 288 568
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 902 000	40 902 000
	Taxeringsvärde mark	16 785 000	16 785 000
		57 687 000	57 687 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 400 000	56 400 000
	Lokaler	1 287 000	1 287 000
		57 687 000	57 687 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	142 180	137 435
	Momsavräkning	5 184	0
	Klientmedel hos SBC	1 036 557	5 677 195
	Fordringar kreditfakturer	0	60
	Räntekonto hos SBC	939 189	0
		2 123 110	5 814 690
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna ränteintäkter	3 844	4 314
		3 844	4 314
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	115 374	57 687
	Reservering enligt stadgar	57 687	57 687
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	173 061	115 374

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,770 %	7 950 000	7 950 000	2022-12-06
SBAB	0,470 %	7 918 750	12 918 750	2022-01-26
SBAB	0,670 %	9 562 500	9 812 500	2024-01-10
SEB	2,560 %	0	10 000 000	2021-11-28
SBAB	0,670 %	9 562 500	9 812 500	2024-01-10
SBAB	0,700 %	2 208 324	2 291 660	2022-08-09
SBAB	0,740 %	10 000 000	0	2024-12-11
Summa skulder till kreditinstitut		47 202 074	52 785 410	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 660 410	-43 127 086	
		28 541 664	9 658 324	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 285 394 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	53 069	53 068
Sociala avgifter	16 674	16 674
Ränta	33 843	50 401
Avgifter och hyror	348 764	355 767
	452 350	475 910

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi genomförde en liten undersökning bland våra medlemmar för att se om det fanns ett intresse för att inrätta ett litet gym i ett av föreningens källarlokalerna. Återkopplingen var övervägande positiv och föreningen har därför inrättat ett litet gym. Detta kommer vara öppet för alla boende i vår fastighet. Vi hoppas att detta ska vara till nöje för många av våra medlemmar.

Styrelsens underskrifter

Upplands Väsby den / 2022

Andreas Säther
Ordförande

Antwan Tony Beiruti
Ledamot

Maria Centervik
Ledamot

Niklas Lindqvist
Ledamot

Sonja Elisabet Lundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Magnus Prööm

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se