



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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
Tony Beirut	Ledamot
Maria Centervik	Ledamot
Niklas Lindqvist	Ledamot
Åsa Tysk	Ledamot

Henrik Carlstein	Suppleant
Bülent Curku	Suppleant
Unni Linnéa Gustafsson	Suppleant
Simon Swartling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

## Valberedning

Katarina Eriksson

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

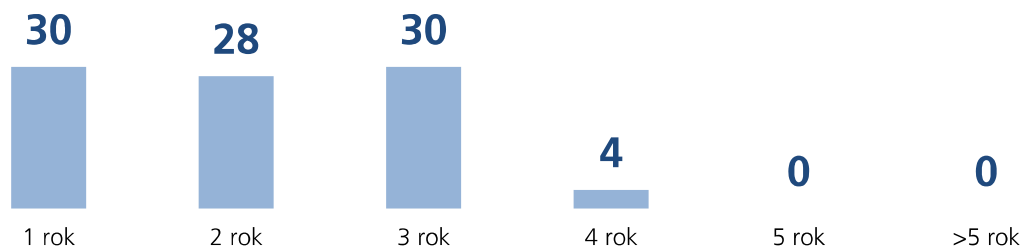
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 077 m<sup>2</sup>, varav 4 725 m<sup>2</sup> utgör boyta och 352 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Tvättstuga	En av de två tvättstugorna i tvätthuset nyttjas, i enlighet med köpeavtalet, av Väsbyhem.
Återvinningsrum, för närvarande 1 stycken	Återvinningsrummet tar även emot elektronik, batterier, lysrör, volfram- och LED-lampor.
Styrelserummet	I källarvåningen, mellan F och G, finns ett arbetsrum för styrelsen.
Cykel och barnvagnsrum, 3 st	
Föreningsgym	Ett litet gym som får användas av boende.
Hobbyrum	Utrymme som får användas för enklare hantverksuppgifter som sågning, slipning, målning mm.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mark och dräneringsarbete	2022	Arbete utfört framför garage mot Bills backe.
Utbyte av portar	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering räcken ledstänger och murar	2023	Allt plåt och stål samt stenmurar och betongtrappor såväl som betongmurar behöver rengöras och i tillämpliga fall målas respektive lagas
Målning av plåttak på uthus	2023	Alla uthus har plåttak och de behöver målas för att skyddas
Renovering av parkeringsområde	2024–2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållsel mm	Eon
Källsortering	Stena Recycling
Hushållsavfall	Suez
Hemsidan	Reduca
Pappersåtervinning	Upplands Väsby kommun
Parkeringsrondering	Aimo Park

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt bra. Vi har sänkt våra lån med ytterligare ca 800 tkr under året, vilket naturligtvis är positivt för våra räntekostnader. Förhoppningen är att kommande år ska ge oss möjlighet att reducera vår skuld ytterligare. Denna förhoppning bygger på att föreningen är mitt i arbetet med att omvandla ytterligare hyresrätter till bostadsrätter, vilket ger oss en ökad möjlighet till amortering.

Vi har sett stadigt sjunkande kapitalkostnader de senaste åren som en följd av föreningens amorteringar men också pga. sänkta räntor. Den senaste tidens höga inflation har fått Riksbanken att höja räntan kraftigt. Detta innebär även att föreningens kapitalkostnader kommer att stiga något uppåt de närmsta åren.

I slutet på föregående år så såg föreningen en drastisk prisökning för el. Det var styrelsens förhoppning att detta skulle vara temporärt och att elpriserna skulle "normaliseras" igen. Detta har inte skett utan elpriserna har förblivit höga. Detta slår ju mot föreningens ekonomi, speciellt då vi efter installationen av bergvärme har blivit större konsumenter av el.

På kortare sikt har föreningen inga problem att hantera dessa kostnadsökningar men på längre sikt så kommer justering av medlemsavgiften bli nödvändig för att balansera ekonomin om dessa kostnadsökningar fortsätter.

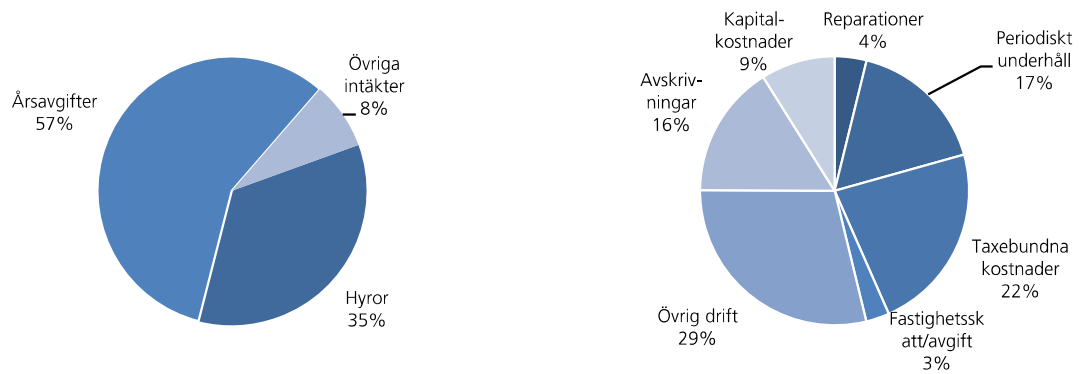
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-06-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 227 797</b>	<b>9 917 632</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 507 856	4 504 023
Finansiella intäkter	16 686	12 834
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 366
Medlemsinsatser	3 005 000	1 810 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	338 316
	<b>7 529 541</b>	<b>6 669 539</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 192 562	4 262 420
Finansiella kostnader	498 015	513 617
Ökning av kortfristiga fordringar	101 763	0
Minskning av långfristiga skulder	806 252	5 583 336
Minskning av kortfristiga skulder	57 637	0
	<b>5 656 229</b>	<b>10 359 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 101 109</b>	<b>6 227 797</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 873 312</b>	<b>-3 689 835</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret: I början av året så fullföljde föreningen den uppgradering av trapphusen, som man redan påbörjat föregående år, med att byta portar på både fram och baksida. Portarna utformning valdes för att passa in i husets övriga design och bytet innebär ett stort ansiktslyft för fastigheten.

Föreningens egna lilla gym, som finns i källaren mellan port C och port D, öppnades för våra boende under första delen av året. Vi hoppas att detta skall gagnas väl och vara en uppskattad resurs. Vi har välkomnat en del nya medlemmar under året. Majoriteten är i samband med överlåtelse från tidigare medlemmar men föreningen har även omvandlat ett par hyresrätter till bostadsrätter under året. Förutom fler medlemmar till vår förening så för detta även med sig ett välkommet ekonomiskt tillskott till föreningen. Nedfarten till garagen som väter mot Bills Backe har fått ny asfalt och en förbättrad vattenavrinning. Detta var högst nödvändigt då innehavarna av garagen har haft återkommande problem med vatten i garagen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	833	796	734	675
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	682	749	808	854
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 947	15 207	17 006	17 196
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta	9 819	9 990	11 171	11 296
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	72	36	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	37	46	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	38	37	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	101	135	153
Soliditet (%)	53	52	49	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 061	-1 154	355	130
Nettoomsättning (tkr)	4 497	4 414	4 351	4 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 725 m<sup>2</sup> bostäder och 352 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	63 575 966	1 426 215	0	62 149 751
Upplåtelseavgifter	8 042 777	1 578 785	0	6 463 992
Fond för yttre underhåll	68 785	68 785	-173 061	173 061
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>71 687 528</b>	<b>3 073 785</b>	<b>-173 061</b>	<b>68 786 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-15 794 983	-68 785	-981 344	-14 744 854
Årets resultat	-1 061 261	-1 061 261	1 154 405	-1 154 405
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-16 856 243</b>	<b>-1 130 046</b>	<b>173 061</b>	<b>-15 899 259</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 831 285</b>	<b>1 943 739</b>	<b>0</b>	<b>52 887 545</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 061 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 726 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 785
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 856 244</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats

	68 785
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-16 787 459</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	4 496 658	4 414 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 198	89 647
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 507 856</b>	<b>4 504 023</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-3 667 642	-3 790 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 964	-274 923
Personalkostnader	Not 6	-200 956	-196 721
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 224	-895 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 087 787</b>	<b>-5 157 645</b>

**RÖRELSERESULTAT****-579 931**      **-653 622****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 686	12 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 015	-513 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-481 330</b>	<b>-500 783</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 061 261**      **-1 154 405****ÅRETS RESULTAT****-1 061 261**      **-1 154 405**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	94 498 119	95 393 343
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>94 498 119</b>	<b>95 393 343</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>94 498 119</b>	<b>95 393 343</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	137 559	37 697
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 988 149	2 123 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	3 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 125 708</b>	<b>2 164 651</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 266 069	4 252 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 266 069</b>	<b>4 252 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 391 777</b>	<b>6 416 702</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>102 889 896</b>	<b>101 810 045</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 618 743	68 613 743
Fond för yttre underhåll	Not 11	68 785	173 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 687 528</b>	<b>68 786 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 794 983	-14 744 854
Årets resultat		-1 061 261	-1 154 405
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 856 243</b>	<b>-15 899 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 831 285</b>	<b>52 887 545</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 075 000	28 541 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 075 000</b>	<b>28 541 664</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 320 822	18 660 410
Leverantörsskulder		222 737	467 881
Skatteskulder		306 696	291 436
Övriga skulder		496 132	508 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	637 224	452 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 983 611</b>	<b>20 380 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 889 896</b>	<b>101 810 045</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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	2022	2021
Byggnader	89 år	89 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 584 961	2 471 738
Hyror bostäder	1 090 701	1 236 261
Hyror lokaler momspliktiga	249 228	228 209
Hyror lokaler	5 500	13 000
Hyror parkering moms	2 880	5 040
Hyror parkering	97 640	94 650
Hyror garage	81 250	83 700
Hyror förråd	30 737	32 818
Bredbandsintäkter	299 155	217 056
Hyresrabatt	-13 503	-21 141
Varmvattenintäkter	47 750	44 322
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 220	8 674
Öresutjämning	-8	48
	<b>4 496 658</b>	<b>4 414 376</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	32 608
	Försäkringsersättning	0	33 717
	Övriga intäkter	11 198	23 322
		<b>11 198</b>	<b>89 647</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	149 119	157 973
	Fastighetsskötsel beställning	15 205	50 784
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	118 687	26 886
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 969	80 301
	Snöröjning/sandning	82 152	93 280
	Städning entreprenad	117 673	106 240
	Städning enligt beställning	6 734	31 607
	Sotning	5 930	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 421
	Myndighetstillsyn	25 317	60 366
	Bevakning	4 221	0
	Gemensamma utrymmen	5 152	6 135
	Gård	5 921	0
	Serviceavtal	21 568	0
	Förbrukningsmateriel	10 527	0
	Störningsjour och larm	0	5 328
	Brandskydd	32 446	18 590
		<b>618 621</b>	<b>680 912</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	14 873	0
	Brf Lägenheter	1 765	0
	Lokaler	424	2 730
	Gemensamma utrymmen	7 059	2 677
	Tvättstuga	27 842	13 158
	Sophantering/återvinning	2 645	1 179
	Källare	526	2 492
	Entré/trapphus	3 854	22 741
	Lås	9 915	21 405
	VVS	124 316	10 796
	Värmeanläggning/undercentral	526	2 048
	Ventilation	0	4 136
	Elinstallationer	5 372	31 554
	Hiss	4 516	0
	Fönster	0	34 310
	Balkonger/altaner	5 818	0
	Mark/gård/utemiljö	0	35 107
	Garage/parkering	0	2 067
	Skador/klotter/skadegörelse	5 300	14 853
	Vattenskada	0	110 312
		<b>214 751</b>	<b>311 566</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	136 850
	Entré/trapphus	902 127	1 235 129
	Garage/parkering	37 461	0
		<b>939 588</b>	<b>1 371 979</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	515 827	363 758
Värme	358 709	188 082
Vatten	210 703	192 035
Sophämtning/renhållning	182 462	185 066
Grovsopor	0	6 229
	<b>1 267 700</b>	<b>935 169</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	122 220	111 106
Kabel-TV	30 542	29 157
Bredband	314 622	203 788
	<b>467 384</b>	<b>344 051</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>159 598</b>	<b>147 098</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 667 642</b>	<b>3 790 776</b>
<b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	2 397	0
Tele- och datakommunikation	0	17 380
Juridiska åtgärder	12 158	0
Inkassering avgift/hyra	3 869	2 066
Hyresförluster	0	6 784
Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 090
Förenings kostnader	8 615	3 126
Styrelseomkostnader	0	700
Fritids- och trivselkostnader	1 500	1 199
Förvaltningsarvode	128 747	124 185
Förvaltningsarvodena övriga	0	505
Administration	54 001	14 258
Korttidsinventarier	0	9 164
Konsultarvode	81 277	66 917
Föreningsavgifter	1 241	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 660	7 550
	<b>323 964</b>	<b>274 923</b>
<b>Not 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	154 897	152 800
Sociala kostnader	46 059	43 921
	<b>200 956</b>	<b>196 721</b>
<b>Not 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	707 739	707 739
Förbättringar	187 486	187 486
	<b>895 224</b>	<b>895 224</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	101 051 551	101 051 551
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 051 551</b>	<b>101 051 551</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 658 207	-4 762 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-895 224	-895 224
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 553 432</b>	<b>-5 658 207</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 498 119</b>	<b>95 393 343</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 621 000	40 902 000
	Taxeringsvärde mark	21 164 000	16 785 000
		<b>68 785 000</b>	<b>57 687 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 800 000	56 400 000
	Lokaler	1 985 000	1 287 000
		<b>68 785 000</b>	<b>57 687 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	153 109	142 180
	Momsavräkning	0	5 184
	Klientmedel hos SBC	2 781 211	1 036 557
	Räntekonto hos SBC	1 053 829	939 189
		<b>3 988 149</b>	<b>2 123 110</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	0	3 844
		<b>0</b>	<b>3 844</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	173 061	115 374
	Reservering enligt stadgar	68 785	57 687
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-173 061	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>68 785</b>	<b>173 061</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	3,750 %	7 950 000	7 950 000	2025-11-12
SBAB	2,770 %	7 675 000	7 918 750	2023-01-26
SBAB	0,670 %	9 312 500	9 562 500	2024-01-10
SBAB	0,670 %	9 312 500	9 562 500	2024-01-10
SBAB	2,910 %	2 145 822	2 208 324	2023-08-09
SBAB	0,740 %	10 000 000	10 000 000	2024-12-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 395 822</b>	<b>47 202 074</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 320 822	-18 660 410	
		<b>36 075 000</b>	<b>28 541 664</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 260 392 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	53 069	53 069
Sociala avgifter	16 675	16 674
Ränta	120 067	33 843
Avgifter och hyror	376 422	348 764
Förutbetalda avg/hyror konvent	33 530	0
Garage/parkering	37 461	0
	<b>637 224</b>	<b>452 350</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Upplands Väsby den / 2023

Andreas Säther  
Ordförande

Tony Beiruti  
Ledamot

Maria Centervik  
Ledamot

Niklas Lindqvist  
Ledamot

Åsa Tysk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 Brf Runby-Ingrid för år 2022 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)