



Välkommen till årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 15 hyreslägenheter om 853 kvm och 77 bostadsrätter om totalt 3 872 kvm samt 2 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 914 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Säther	Ordförande
Bülent Curku	Suppleant
Christian Birberg	Suppleant
Hans Magnus Håkans	Suppleant
Tobias Edestav	Suppleant
Elena Gherasimoae	Styrelseledamot
Elsa Wreber	Styrelseledamot
Emre Sarinalbant	Styrelseledamot
Henrik Carlstein	Styrelseledamot
Niklas Vilhelm Lindqvist	Styrelseledamot
Tuomas Kiviniemi	Suppleant

Valberedning

Ibrahim Qazzaz
Bert Mellberg

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Aimo Park	Parkeringsrondering
Eon	El
Reduca AB	Hemsida
Renew Services AB	Teknisk förvaltning och skötsel
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stena Recycling	Källsortering
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Suez	Hushållsavfall
Upplands Väsby kommun	Pappersåtervinning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är fortsatt stabil men inte utan utmaningar. De senaste åren har kantats av hårda slag mot allas ekonomi med inflation som lett till stora prisökningar och inte minst ränteökningar. Detta drabbar också föreningen som sett ökning i både pris och räntor. Det senaste året har varit mindre dramatiskt än förra men de insatser som gjordes tidigare för att parera situationen kommer inte kunna löpa för all framtid. Specifikt handlar det om fastighetsunderhåll som skjutits upp för att hålla ner kostnaderna. Den kommande tiden kommer detta dock behöva långsamt återupptas. Detta kommer leda till att föreningen successivt behöver justera upp avgifter och hyror.

Under det kommande året måste föreningen planera för en övergång till det nya redovisningsregelverk som myndigheterna bestämt att vi måste följa. För detta kommer vi få hjälp av vår ekonomiska förvaltare SBC. Detta kommer inte påverka vår faktiska ekonomi, är viktigt att påpeka.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 11%.

Övriga uppgifter

Som redan sagts så omarbetas underhållsplaner i samband med att underhållskostnader skjuts på framtiden. Inget kritiskt underhåll skjuts dock på framtiden.

Vi har under hösten påbörjat ett samarbete med en ny leverantör i underhållet av vår utemiljö. Vi hoppas att detta kommer innebära förbättrat underhåll av utemiljön under det kommande året. Detta är något som våra medlemmar återkommande uttryckt önskemål om genom åren.

Vi har också fått 13 nya medlemmar under året. Vi hälsar alla dessa välkomna och hoppas de ska trivas i vår förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 454 115	5 058 623	4 684 789	4 496 658
Resultat efter fin. poster	-300 111	-506 578	-273 849	-1 061 261
Soliditet (%)	59	58	58	53
Yttre fond	62 217	137 570	68 785	68 785
Taxeringsvärde	62 217 000	68 785 000	68 785 000	68 785 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	868	789	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	66,3	63,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 940	10 282	10 534	14 947
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 832	8 102	8 300	9 138
Sparande / kvm totalyta, kr	157	141	126	152
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	100	117	102
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	118	66	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	57	41	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	275	224	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	3,02	1,79	-
Räntekänslighet (%)	10,57	11,85	13,34	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft ganska stora kostnadsökningar den senaste tiden. Mycket av detta beror på generellt högre priser och räntor. Åtgärder för att balansera detta är att vi avser höja avgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	65 116 509	-	-	65 116 509
Upplåtelseavgifter	9 552 234	-	-	9 552 234
Fond, yttre underhåll	137 570	-137 570	62 217	62 217
Balanserat resultat	-17 198 877	-369 008	-62 217	-17 630 102
Årets resultat	-506 578	506 578	-300 111	-300 111
Eget kapital	57 100 858	0	-300 111	56 800 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 567 885
Årets resultat	-300 111
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 217
Totalt	-17 930 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 217
Balanseras i ny räkning	-17 867 996

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 454 115	5 058 623
Övriga rörelseintäkter	3	10 940	10 440
Summa rörelseintäkter		5 465 055	5 069 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 075 898	-3 107 860
Övriga externa kostnader	9	-358 893	-226 214
Personalkostnader	10	-242 866	-237 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-895 224	-895 224
Summa rörelsekostnader		-4 572 882	-4 466 562
RÖRELSERESULTAT		892 174	602 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 871	114 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 238 156	-1 223 564
Summa finansiella poster		-1 192 285	-1 109 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-300 111	-506 578
ÅRETS RESULTAT		-300 111	-506 578

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	91 812 447	92 707 671
Summa materiella anläggningstillgångar		91 812 447	92 707 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 812 447	92 707 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 626	88 667
Övriga fordringar	13	624 990	1 461 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270 509	261 777
Summa kortfristiga fordringar		964 124	1 811 543
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 179 857	4 440 986
Summa kassa och bank		4 179 857	4 440 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 143 981	6 252 530
SUMMA TILLGÅNGAR		96 956 428	98 960 201

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 668 743	74 668 743
Fond för yttre underhåll		62 217	137 570
Summa bundet eget kapital		74 730 960	74 806 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 630 102	-17 198 877
Årets resultat		-300 111	-506 578
Summa fritt eget kapital		-17 930 213	-17 705 455
SUMMA EGET KAPITAL		56 800 747	57 100 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 562 486	21 387 486
Summa långfristiga skulder		20 562 486	21 387 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 925 000	18 425 000
Leverantörsskulder		165 267	463 181
Skatteskulder		348 588	335 848
Övriga kortfristiga skulder		379 213	386 091
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	775 127	861 737
Summa kortfristiga skulder		19 593 195	20 471 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 956 428	98 960 201

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	892 174	602 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	895 224	895 224
	1 787 398	1 497 725
Erhållen ränta	48 510	116 116
Erlagd ränta	-1 349 581	-1 065 589
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 327	548 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 644	-301 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-267 237	416 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 734	663 390
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 325 000	-975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 325 000	-975 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 050 266	-311 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 678 291	5 989 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 628 025	5 678 291

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 360 586	3 027 696
Hysesintäkter bostäder	1 190 922	1 130 874
Hysesintäkter lokaler	5 496	5 496
Hysesintäkter lokaler, moms	284 724	274 984
Hysesintäkter garage	91 800	83 700
Hysesintäkter p-plats	117 600	100 374
Hysesintäkter p-plats, moms	2 880	2 880
Hysesintäkter förråd	29 376	29 376
Bredband	279 972	279 972
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 684	-12 684
Varmvatten	0	49 044
Dröjsmålsränta	59	628
Pantsättningsavgift	7 026	4 536
Överlåtelseavgift	16 133	7 165
Administrativ avgift	4 018	1 666
Andrahandsuthyrning	27 254	25 126
Vidarefakturerade kostnader	48 949	47 788
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	5 454 115	5 058 623

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	10 940	10 440
Summa	10 940	10 440

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	177 970	172 537
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 612	93 384
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	168 758	56 469
Städning enligt avtal	129 678	125 109
Städning utöver avtal	0	1 717
Sotning	0	6 379
Besiktningar	3 915	0
Brandskydd	12 176	21 933
Bevakning	4 669	26 266
Myndighetstillsyn	9 770	15 301
Gårdkostnader	14 057	13 023
Sophantering	5 170	6 226
Garage/parkering	0	992
Snöröjning/sandning	89 838	92 464
Serviceavtal	44 707	37 654
Förbrukningsmaterial	10 112	6 422
Summa	693 432	675 875

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	12 975
Hyseslägenheter	0	7 797
Bostadsrättslägenheter	0	2 728
Tvättstuga	4 822	20 692
Trapphus/port/entr	1 140	0
Källarutrymmen	0	40 371
Dörrar och lås/porttele	2 500	15 516
VVS	42 215	24 366
Värmeanläggning/undercentral	13 703	5 352
Ventilation	0	559
Elinstallationer	1 965	2 222
Mark/gård/utemiljö	0	65 007
Garage/parkering	12 440	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 086	559
Summa	85 870	198 142

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	178 510	0
Tvättstuga	0	103 125
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	94 197
Summa	178 510	197 322

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	440 719	491 706
Uppvärmning	367 623	580 914
Vatten	355 514	278 712
Sophämtning/renhållning	223 378	189 933
Grovsopor	21 066	25 603
Summa	1 408 299	1 566 868

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	146 546	24 264
Kabel-TV	34 754	25 888
Bredband	349 709	249 689
Fastighetsskatt	178 778	169 810
Summa	709 787	469 651

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	17 822	1 431
Juridiska åtgärder	89 500	0
Inkassokostnader	6 353	9 344
Revisionsarvoden extern revisor	24 258	23 565
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	11 240	3 717
Förvaltningsarvode enl avtal	144 427	150 174
Överlåtelsekostnad	20 450	12 005
Pantsättningskostnad	10 833	7 713
Övriga förvaltningsarvoden	0	992
Administration	22 760	10 452
Konsultkostnader	0	6 821
Bostadsrätterna Sverige	7 110	0
Föreningsavgifter	3 240	0
Summa	358 893	226 214

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	56 466	55 364
Summa	242 866	237 264

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 237 784	1 216 349
Dröjsmålsränta	372	6 553
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	662
Summa	1 238 156	1 223 564

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 051 551	101 051 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 051 551	101 051 551
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 343 880	-7 448 656
Årets avskrivning	-895 224	-895 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 239 104	-8 343 880
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 812 447	92 707 671
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 527 960</i>	<i>26 527 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 677 000	47 621 000
Taxeringsvärde mark	17 540 000	21 164 000
Summa	62 217 000	68 785 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	176 821	173 795
Avräkning övrigt	0	50 000
Transaktionskonto	446 403	560 806
Borgo räntekonto	1 766	676 499
Summa	624 990	1 461 100

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 956	30 669
Förutbet försäkr premier	126 164	121 314
Förutbet kabel-TV	96 098	8 676
Förutbet bredband	1 101	87 295
Upplupna intäkter	490	484
Upplupna ränteintäkter	10 700	13 339
Summa	270 509	261 777

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	78 135 958	78 135 958
Värdereglering kortfr placera	-78 135 958	-78 135 958
Summa	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-01-19	3,45 %	4 262 486	4 587 486
SBAB	2029-01-19	3,32 %	8 562 500	8 812 500
SBAB	2028-01-19	3,34 %	8 562 500	8 812 500
SBAB	2026-11-12	2,79 %	7 350 000	7 600 000
SBAB	2026-12-11	3,14 %	9 750 000	10 000 000
Summa			38 487 486	39 812 486
Varav kortfristig del			17 925 000	18 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 112 486 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	592	618
Uppl kostn el	53 904	65 993
Uppl kostnad Värme	35 500	45 753
Uppl kostn räntor	118 300	229 725
Uppl kostnad Sophämtning	1 465	0
Uppl kostnad arvoden	77 372	77 473
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 310	24 342
Förutbet hyror/avgifter	463 684	417 833
Summa	775 127	861 737

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Andreas Säter
Ordförande

Elena Gherasimoe
Styrelseledamot

Elsa Wreber
Styrelseledamot

Emre Sarinalbant
Styrelseledamot

Henrik Carlstein
Styrelseledamot

Niklas Vilhelm Lindqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 21:43

DOCUMENT ID:

BJxA8IguaZx

ENVELOPE ID:

BJCU8eu6bx-BJxA8IguaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Runby-Ingrid, 769626-1432 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

968c4f5b60c867724730307a1862d98d7d3c2703840c0b505a44d3c5ce527f58256f6ce03dbfdf5009073625ce30e387e4ff33de1d75cc1a57c7a7576bf1dba1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA GHERASIMOAE elena.gherasimoae1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:00 23.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.43.93
2. NIKLAS VILHELM LINDQVIST n.lindqvist@mailbox.org	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:19 24.04.2026 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.42.28
3. KARL ANDREAS SÄTHER andreas.sather@runbyingrid.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:01 24.04.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 91.223.51.203
4. Henrik Johan Carlstein henrik.carlstein@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:38 24.04.2026 07:18	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.48.16
5. Elsa Wreber elsa.wreber@icloud.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:29 30.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.255.153
6. EMRE SARINALBANT semre90@hotmail.vom	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:00 04.05.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.40.44
7. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:23 04.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.27

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025 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 Den auktoriserade 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 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

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:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 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 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

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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Malmö den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 21:43

DOCUMENT ID:

Skx0UUedT-I

ENVELOPE ID:

H1RULe_6Zg-Skx0UUedT-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Runby-Ingrid 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

96ad9e2ca7ac6681c098b233e03c51aa1c1a7f5d657902

833b66cc7408fdde32cef957ba535a9f31d4cb8e543311

d6d34198feb59c0bb62f3e3f0055268945cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	04.05.2026 15:22	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	04.05.2026 15:22	Low	IP: 208.56.29.27

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed