



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Andreas Säther	Ordförande
Niklas Lindqvist	Sekreterare
Maria Centervik	Kassör
Antwan Tony Beirut	Ledamot
Sonja Elisabet Lundström	Ledamot

Henrik Johan Carlstein	Suppleant
Bülent Curku	Suppleant
Terese Rönn	Suppleant
Simon Swartling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

### Valberedning

Katarina Eriksson  
Marina Forsström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-27.

### 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.

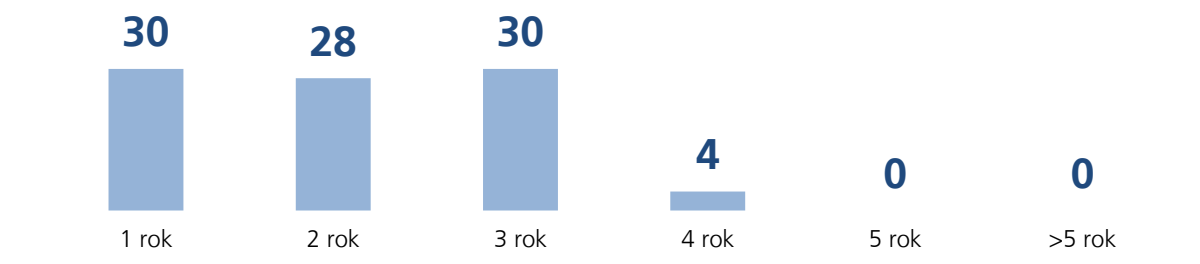
Värdeåret är 1960.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 22 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
Lager / Kontor	28 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 1st	Återvinningsrummet tar även emot elektronik, batterier, lysrör, wolfram- och ledlampor.
Styrelserummet Cykel och barnvagnsrum, 3st	I källarvåningen, mellan F och G, finns ett arbetsrum för styrelsen.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Föreningens ekonomi

De senaste åren har föreningen jobbat med att stärka föreningens ekonomi. Arbetet har drivits huvudsakligen på tre fronter. Den första är att sänka kostnader för utgifter så som uppvärmning och vattenmätning m.m. Den andra är att sänka finansiella kostnader genom att flytta och omförhandla lån. Den sista pusselbiten har varit att stegvis höja avgifter och på så öka föreningens intäkter. Resultatet av det här arbetet är att vi under året har kunnat initiera en årlig amortering på en halv miljon. Vill poängtera att denna amortering är oberoende av eventuella lägenhetsförsäljningar eller andra tillfälliga ekonomiska tillskott. Tack vare de senaste försäljningarna av lägenheter, under 2020, så har föreningen också planerat en punktamortering på 5 miljoner, under 2021. Detta är ju naturligtvis väldigt positivt för föreningens lånebild. För att summera så kan man säga att föreningens ekonomi är bra och den blir starkare för varje år.

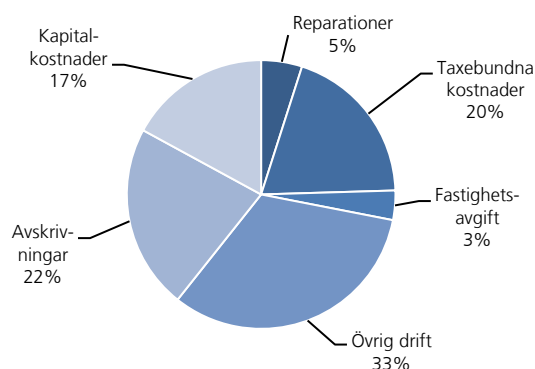
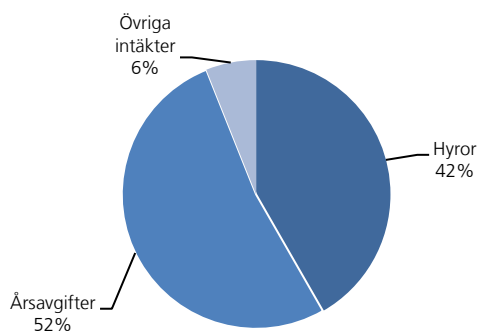
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 871 963</b>	<b>5 064 190</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 362 159	4 245 554
Finansiella intäkter	12 324	22 174
Minskning kortfristiga fordringar	38 082	56 622
Medlemsinsatser	3 772 886	2 050 000
	<b>8 185 451</b>	<b>6 374 350</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 440 994	2 467 009
Finansiella kostnader	683 342	775 951
Minskning av långfristiga skulder	589 586	2 083 336
Minskning av kortfristiga skulder	425 861	240 279
	<b>4 139 783</b>	<b>5 566 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 917 632</b>	<b>5 871 963</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 045 668</b>	<b>807 774</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets början gick som vanligt och enligt de planer vi hade gjort. Det dröjde dock inte länge förrän ordet pandemi blev ett ord som fanns väldigt tydligt i allas medvetande. Våren kom att handla väldigt mycket om att hålla saker flytande och inte så mycket om att starta nya arbeten.

I samband med sommarens ordinarie föreningsstämma byttes majoriteten av styrelsens ledamöter ut. Det är alltid roligt att få in nytt blod i styrelsen.

Under hösten har vi fokuserat på att uppdatera och förnya föreningens underhållsplan, i samarbete med vår tekniska förvaltare. Detta kommer att underlätta genomförandet av underhållsarbetet och förenkla uppföljning och uppdatering av planen.

Några av våra hyresgäster har lämnat oss under året. Detta har medfört att föreningen fått tillbaka tre hyresrätter som sedan upplåtits som bostadsrätter. Detta innebär att antalet medlemslägenheter har gått från 70 till 72 under 2020 och till 73 under första början av 2021, vilket stärker föreningen som helhet. Detta har ju också medfört ett ekonomiskt tillskott till föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 14 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	734	675	648	628
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	808	854	883	864
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 006	17 196	17 867	17 075
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta	11 171	11 296	11 737	11 217
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	18	25	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	46	144	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	34	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	153	159	166
Soliditet (%)	49	47	44	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	130	-169	-9 006
Nettoomsättning (tkr)	4 351	4 233	4 192	4 085

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	61 212 101	2 078 458	0	59 133 643
Upplåtelseavgifter	5 591 642	1 694 428	0	3 897 214
Fond för yttre underhåll	115 374	57 687	0	57 687
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 919 117</b>	<b>3 830 573</b>	<b>0</b>	<b>63 088 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-15 042 090	-57 687	129 543	-15 113 946
Årets resultat	354 923	354 923	-129 543	129 543
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 687 167</b>	<b>297 236</b>	<b>0</b>	<b>-14 984 403</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 231 950</b>	<b>4 127 809</b>	<b>0</b>	<b>48 104 141</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 984 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 687
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 687 167</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-14 687 167</b>
----------------------------------	--------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 350 995	4 233 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 164	12 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 362 159</b>	<b>4 245 554</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 974 741	-1 903 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 429	-373 763
Personalkostnader	Not 6	-196 823	-189 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-895 224	-895 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 336 218</b>	<b>-3 362 234</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 025 941</b>	<b>883 320</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 324	22 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 342	-775 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 017</b>	<b>-753 777</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>354 923</b>	<b>129 543</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>354 923</b>	<b>129 543</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	96 288 568	97 183 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>96 288 568</b>	<b>97 183 792</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>96 288 568</b>	<b>97 183 792</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	51 462	94 814
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	5 814 690	1 774 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	4 314	3 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 870 466</b>	<b>1 873 349</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 240 437	4 229 968
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 240 437</b>	<b>4 229 968</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 110 903</b>	<b>6 103 316</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>106 399 471</b>	<b>103 287 109</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 803 743	63 030 857
Fond för yttre underhåll	Not 11	115 374	57 687
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 919 117</b>	<b>63 088 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 042 090	-15 113 946
Årets resultat		354 923	129 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 687 167</b>	<b>-14 984 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 231 950</b>	<b>48 104 141</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 658 324	53 291 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 658 324</b>	<b>53 291 660</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 127 086	83 336
Leverantörsskulder		100 544	436 123
Skatteskulder		283 892	274 198
Övriga skulder		521 764	611 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	475 910	486 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 509 196</b>	<b>1 891 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 399 471</b>	<b>103 287 109</b>

## Noter

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	89 år	89 år
Vämeanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 278 733	2 094 808
Hyror bostäder	1 345 830	1 435 168
Hyror lokaler momspliktiga	225 488	225 922
Hyror lokaler	23 500	22 895
Hyror parkering moms	5 760	5 760
Hyror parkering	96 600	89 408
Hyror garage	83 700	77 655
Hyror förråd	38 597	47 575
Bredbandsintäkter	217 056	214 662
Hysesrabatt	-23 648	-24 948
Varmvattenintäkter	45 073	44 308
Avgift andrahandsuthyrning	14 272	0
Öresutjämning	33	1
	<b>4 350 995</b>	<b>4 233 214</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	11 164	12 340
	<b>11 164</b>	<b>12 340</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	153 338	160 902
	Fastighetsskötsel beställning	28 846	40 228
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 536	66 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 236	107 676
	Snöröjning/sandning	84 537	78 158
	Städning entreprenad	77 116	74 436
	Städning enligt beställning	511	2 853
	Sotning	6 441	0
	Myndighetstillsyn	12 704	9 701
	Gemensamma utrymmen	0	6 782
	Serviceavtal	0	13 666
	Förbrukningsmateriel	8 198	9 530
	Störningsjour och larm	5 224	6 329
	Brandskydd	15 012	0
		<b>511 700</b>	<b>576 262</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	19 850
	Hyreslägenheter	0	3 000
	Brf Lägenheter	33 499	16 281
	Lokaler	1 336	4 790
	Gemensamma utrymmen	9 479	0
	Tvättstuga	15 268	5 123
	Entré/trapphus	0	5 211
	Lås	49 913	12 454
	VVS	9 151	25 575
	Värmeanläggning/undercentral	7 010	43 651
	Elinstallationer	4 699	6 917
	Bredband	3 119	0
	Huskropp utvändigt	52 500	0
	Tak	0	992
	Garage/parkering	0	57 053
	Skador/klotter/skadegörelse	12 022	14 873
		<b>197 996</b>	<b>215 769</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	181 892	89 994
	Värme	233 200	234 069
	Vatten	188 881	172 679
	Sophämtning/renhållning	182 421	155 704
		<b>786 394</b>	<b>652 446</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 218	92 013
	Kabel-TV	28 669	28 075
	Bredband	200 425	199 264
		<b>334 313</b>	<b>319 352</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>144 338</b>	<b>139 554</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 974 741</b>	<b>1 903 382</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	7 692	0
	Juridiska åtgärder	0	5 175
	Inkassering avgift/hyra	4 500	4 675
	Hysesförluster	34 283	78 611
	Revisionsarvode extern revisor	17 741	17 368
	Föreningskostnader	5 526	3 989
	Styrelseomkostnader	100	0
	Fritids- och trivselkostnader	100	0
	Förvaltningsarvode	119 737	117 905
	Administration	28 276	27 554
	Korttidsinventarier	5 544	0
	Konsultarvode	38 451	111 157
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 480	7 330
		<b>269 429</b>	<b>373 763</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	151 900	145 500
	Sociala kostnader	44 923	44 364
		<b>196 823</b>	<b>189 864</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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 OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-3 867 758	-2 972 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-895 224	-895 224
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 762 983</b>	<b>-3 867 758</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>96 288 568</b>	<b>97 183 792</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 902 000	40 902 000
	Taxeringsvärde mark	16 785 000	16 785 000
		<b>57 687 000</b>	<b>57 687 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 400 000	56 400 000
	Lokaler	1 287 000	1 287 000
		<b>57 687 000</b>	<b>57 687 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	137 435	132 615
	Klientmedel hos SBC	5 677 195	1 641 996
	Fordringar kreditfakturor	60	0
		<b>5 814 690</b>	<b>1 774 611</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupen sparränta	4 314	3 924
		<b>4 314</b>	<b>3 924</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	57 687	47 964
	Reservering enligt stadgar	57 687	57 687
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-47 964
	<b>Vid årets slut</b>	<b>115 374</b>	<b>57 687</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,770 %	7 950 000	8 000 000	2022-12-061
SBAB	0,900 %	12 918 750	13 000 000	2021-02-03
SBAB	0,900 %	9 812 500	10 000 000	2021-02-03
SEB	2,560 %	10 000 000	10 000 000	2021-11-28
SBAB	0,900 %	9 812 500	10 000 000	2021-02-03
SBAB	0,700 %	2 291 660	2 374 996	2022-08-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 785 410</b>	<b>53 374 996</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 127 086	-83 336	
		<b>9 658 324</b>	<b>53 291 660</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 868 730 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	53 068	49 069
Sociala avgifter	16 674	15 417
Ränta	50 401	59 869
Avgifter och hyror	355 767	361 697
	<b>475 910</b>	<b>486 052</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har i början av året genomfört en ny OVK kontroll. Vi har också planerat och genomfört en avgiftshöjning om 5%. Vi har också planerat och genomfört en punktamortering på föreningens lån i storleksordningen 5 miljoner.



---

## Styrelsens underskrifter

---

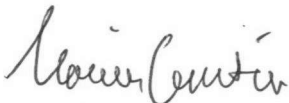
UPPLANDS VÄSBY den 29/3 2021



Andreas Säter  
Ordförande



Niklas Lindqvist  
Sekreterare



Maria Centervik  
Kassör



Antwan Tony Beiruti  
Ledamot

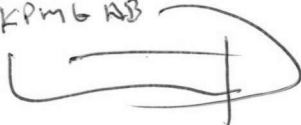


Sonja Elisabet Lundström  
Ledamot

*Van*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2021

*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 2020.

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 2020 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 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid för år 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 11 april 2021

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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)