

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Runby nr 4  
Org nr 714800-1485

upprättar härmed

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen innehar fastigheten Övra Runby 1:19, med adress Oxundavägen 72–112 i Upplands Väsby kommun. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden, i vilken man upplåter 21 bostadslägenheter i form av souterrängradhus i två plan, är uppförd 1958. Till varje lägenhet hör också en tomt.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbesked till 8 184 kvm. Total bostadsyta är 2 007 kvm och total biyta är 880 kvm. Totalarean är 2 887 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen haft avtal med Upplands Brf Service AB, Magnus Hedman, som sköter den ekonomiska förvaltningen.

### Medlemsinformation

En bostadsrätt har överlåtit under året.

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar. Under året har en medlem avgått och två medlemmar tillkommit, så att antalet medlemmar vid årets slut är 33.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande:	Gary Winton
Vice ordförande	Jonathan Danielson
Sekreterare:	Boel Eriksson
Ordinarie:	Carina Norberg
Ordinarie:	Marie Hessland Kihlstedt
Suppleant:	Emilia Björk
Suppleant:	Stig Engman

### Revisorer

Revisorer har Anders Nyquist och Karl-Åke Öhlin varit.

### Händelser under året

#### Verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 haft 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2024.

## Utfört underhåll och investeringar under 2024

Förutom normalt underhåll har föreningen under året gjort följande åtgärder:

- Påbörjat installation av solceller på båda sidorna av taken.
- Påbörjat installation av batteri för solelslagring mm.
- Påbörjat större renovering av elsystemet inkl införande av IMD.
- Byte radonsug i två lägenheter.

## Planerat underhåll och investeringar under 2025

- Färdigställande av påbörjade renoveringar och installationer i elsystemet.

## Ekonomi

Oljeförbrukningen var ca 12,2 kubikmeter 2024 (ca 13,0 kubikmeter 2023).

På grund av renovering av elsystemet har det vid tiden för bokslutet inte fastställts någon förbrukning för dec. Elförbrukningen jan-nov uppgick till 94 170 kWh (91 693 kWh 2023).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 236	1 119	1 118	1 118	1 092
Resultat efter finansiella kostnader	-77	-133	95	142	-866
Soliditet (eget kapital / totalt kapital)	-13%	-23%	-19%	-21%	-25%
Lån kr/kvm bostadsyta	4 117	2 184	2 223	2 260	2 294
Årsavgift per kvm totalyta	428	387	387		
Sparande kr per kvm totalyta	-6	-35	62		
Räntekänslighet	6,7%	3,9%	4%		
Energikostnad kr per kvm totalyta	167	179	161		
Årsavgift i procent av totala intäkter	100%	95%	100%		

## Nyckeltalsdefinitioner

Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.
Energikostnad:	Ei, olja och vatten.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2024 påbörjat installation av solelsanläggning och batteri. Därutöver har en större renovering av elsystemet som bl a syftar till införande av IMD inlets. Detta har finansierats av nya lån på 4 miljoner kr. Räntan på dessa lån innan besparingar / intäkter slagit in gör ekonomin ansträngd. För att stärka föreningens ekonomi inför renoveringar och räntor höjdes årsavgiften den 1 januari 2024 med drygt 10 %. Ytterligare höjning av årsavgiften planeras under 2025.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	302 100	150 000	-1 222 262	-132 528	-902 690
Resultatdisp enligt stämma:					
Avsättning t underhållsfond		25 000	-25 000		
Anspråktagande underhållsfond			-132 528	132 528	
Balanseras i ny räkning				-77 347	-77 347
Årets resultat				-77 347	
Belopp vid årets utgång	302 100	175 000	-1 379 790	-77 347	-980 037

## Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 379 790
Årets resultat	<u>-77 347</u>
	-1 457 137

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	25 000
I ny räkning överföres	<u>-1 482 137</u>
	-1 457 137

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

**Resultaträkning**

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 235 964	1 118 316
Överlåtelseavgifter		0	1 000
Statligt elstöd		0	52 676
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 235 964</b>	<b>1 171 992</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	Not 1	-867 101	-870 407
Underhållskostnader	Not 2	-76 887	-254 877
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 558	-31 159
Personalkostnader	Not 4	-13 261	-11 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-61 433	-83 350
		<b>-1 065 240</b>	<b>-1 251 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 724</b>	<b>-79 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		24 001	8 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 522	-62 192
Övriga skuldrelaterade poster (pantbrev)		-76 550	0
		<b>-248 071</b>	<b>-53 419</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 347</b>	<b>-132 528</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	2 884 144	2 945 577
Pågående installationer		3 728 361	0
Installationer	Not 6	0	0
		<u>6 612 505</u>	<u>2 945 577</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 612 505</b>	<b>2 945 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Bränslelager</b>			
Olja i lager		116 694	81 629
		<u>116 694</u>	<u>81 629</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Årsavgiftsfordringar		0	9 030
Skattekonto		541	509
Övriga fordringar		13 071	6 488
Förutbetalad försäkringspremie		18 997	17 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 441	5 245
		<u>38 050</u>	<u>38 700</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handelsbanken		1 050 592	800 058
		<u>1 050 592</u>	<u>800 058</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 205 336</b>	<b>920 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 817 841</b>	<b>3 865 964</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		302 100	302 100
Fond för yttre underhåll		175 000	150 000
		<u>477 100</u>	<u>452 100</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 379 790	-1 222 262
Årets resultat		-77 347	-132 528
		<u>-1 457 137</u>	<u>-1 354 790</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-980 037</b>	<b>-902 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 237 385	1 246 517
		<u>2 237 385</u>	<u>1 246 517</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 7	6 025 795	3 136 773
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	209 393	219 096
Leverantörsskulder		80 046	0
Övriga kortfristiga skulder		4 300	4 300
Skatteskulder		20 010	15 012
Personliga skatter		2 790	2 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	218 159	144 501
		<u>6 560 493</u>	<u>3 522 137</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 817 841</b>	<b>3 865 964</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från medlemmar	Not 10 1 253 313	1 124 512
Övriga intäkter, statligt elstöd	0	52 676
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen Not 11	-938 832	-1 226 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor</b>	<b>314 481</b>	<b>-48 825</b>
Erhållen ränta	24 001	8 773
Erlagd ränta	-162 927	-57 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>175 555</b>	<b>-97 356</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nyanläggning	-3 728 361	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 728 361</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	0
Kostnad pantbrev	-76 550	0
Amortering av lån	-120 110	-77 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 803 340</b>	<b>-77 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>250 534</b>	<b>-175 056</b>
Likvida medel vid årets början	800 058	975 114
Likvida medel vid årets slut	1 050 592	800 058

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 9 525 kronor per småhus, dock högst 0,75% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2024	2023
Byggnad	100 år	100 år
Fasadrenovering 2008	40 år	40 år
Nytt tak 2012	50 år	50 år
Nya fönster 2020, 50%	50 år	50 år
Fiberinstallation 2014		10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>		
Förbrukningsmtrl	-1 394	-1 068
Sotning	-4 114	-3 287
El	-200 389	-235 280
Olja	-207 530	-217 988
Vatten	-75 059	-63 947
Sophämtning	-53 709	-33 973
Grovsopor	-4 728	-4 683
Försäkring	-55 422	-52 210
Avgifter för TV och fiber	-64 731	-62 944
	<b>-667 076</b>	<b>-675 380</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-200 025</b>	<b>-195 027</b>
	<b>-867 101</b>	<b>-870 407</b>

<b>Not 2</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Rep dagvattentrör	0	-194 958
Rep avlopp övrigt	0	-28 270
Värmeanläggning	0	-6 974
Ventilation	-49 350	-24 675
Elinstallationer	-10 162	0
Tele / fiber	-4 000	0
Fällning träd	-13 375	0
	<u>-76 887</u>	<u>-254 877</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Administrationskostnader	-7 094	-1 504
Försäkring värmepumpar	-3 550	-3 250
Förvaltningsarvode	-22 000	-19 375
Bygglönsavgift	-6 188	0
Bankavgifter	-3 116	-2 400
Medlemsavgift	-4 630	-4 630
	<u>-46 558</u>	<u>-31 159</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Föreningsarvode	-8 400	-7 583
Pannskötтарarvode	-3 000	-2 000
Sociala avgifter	-1 861	-1 725
	<u>-13 261</u>	<u>-11 308</u>
<b>Not 5</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 179 683	3 179 683
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>3 179 683</u>	<u>3 179 683</u>
Ingående avskrivningar	-1 611 393	-1 583 493
Årets avskrivningar	-27 900	-27 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 639 293</u>	<u>-1 611 393</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 540 390</b>	<b>1 568 290</b>

<b>Renoveringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fasader 2009	215 000	215 000
Ingående avskrivningar	-89 563	-84 188
Årets avskrivningar 2,5%	-5 375	-5 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-94 938</u>	<u>-89 563</u>
Utgående redovisat värde	120 062	125 437
Nytt yttertak 2012	356 277	356 277
Ingående avskrivningar	-71 854	-64 728
Årets avskrivningar 2%	-7 126	-7 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-78 980</u>	<u>-71 854</u>
Utgående redovisat värde	277 297	284 423
Nya fönster, altan- och entrédörrar 2020, 50%	1 051 555	1 051 555
Ingående avskrivningar	-84 128	-63 096
Årets avskrivningar 2%	-21 032	-21 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-105 160</u>	<u>-84 128</u>
Utgående redovisat värde	946 395	967 427
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 884 144</b>	<b>2 945 577</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 354 000	19 877 000
Taxeringsvärde mark	25 704 000	20 265 000
	<u>46 058 000</u>	<u>40 142 000</u>
<b>Not 6</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Installationer</b>		
Fiberindragning 2014	219 188	219 188
Ingående avskrivningar	-219 188	-197 271
Årets avskrivningar 10%	0	-21 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-219 188</u>	<u>-219 188</u>
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 7**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkorsänd-</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Långivare och nr</b>	<b>ringssdag</b>		
	<b>Räntesats 241231</b>		
Stadshypotek 540833	4,01%	35 464	65 904
Stadshypotek 629334	3,95%	751 667	756 667
Stadshypotek 676443	1,18%	86 661	156 006
Stadshypotek 442121	1,44%	46 046	58 446
Stadshypotek 529499	3,95%	365 342	366 267
Stadshypotek 382189	1,03%	778 000	780 000
Stadshypotek 759343	2,68%	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 700855	3,80%	2 000 000	0
Stadshypotek 730626	3,80%	2 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 263 180</b>	<b>4 383 290</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>		<b>-6 025 795</b>	<b>-3 136 773</b>
		<b>2 237 385</b>	<b>1 246 517</b>

Enligt direktiv i ÄRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller omsätts i nya lån.

Amorterat under året	<b>120 110</b>	<b>77 700</b>
----------------------	----------------	---------------

**Not 8****Medlemmarnas reparationsfond**

Behållning vid årets början	219 095,71	241 772,71
Årets avsättning	0,00	0,00
Årets ianspråktagande	-9 703,00	-22 677,00
Behållning vid årets slut	209 392,71	219 095,71

**Not 9****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna arbetsgivaravgifter	1 861	1 725
Upplupna räntekostnader	40 576	7 981
Förutbetalda årsavgifter	107 987	91 288
Upplupna driftskostnader	67 735	43 507
	<b>218 159</b>	<b>144 501</b>

**Not 10****Inbetalningar från medlemmar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inbetalda årsavgifter	1 235 964	1 119 316
Förändring av årsavgiftsfordringar	9 030	-9 030
Förändring av förutbetalda årsavgifter	16 699	-6 420
Förändring av rörelsefordringar	-8 380	20 646
	<b>1 253 313</b>	<b>1 124 512</b>

**Not 11****Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen**

Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-867 101	-870 407
Underhållskostnader	-76 887	-254 877
Övriga externa kostnader	-46 558	-31 159
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-13 261	-11 308
Förändring oljelager	-35 065	-26 658
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	100 040	-31 604
	<b>-938 832</b>	<b>-1 226 013</b>

## Not 12

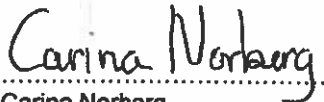
## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar  
Eventalförpliktelser~~2024~~

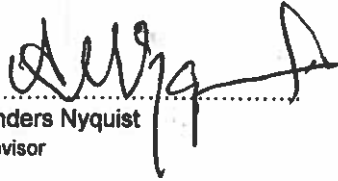
2023

8 365 000  
Inga4 650 000  
Inga

Upplands Väsby 2025-

Gary Winton  
OrdförandeJonathan Danielson  
Vice ordförandeBoel Eriksson  
SekreterareMarie Hessland Kihlstedt  
LedamotCarina Norberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 2025.

Anders Nyquist  
RevisorKarl-Ake Ohlin  
Revisor

## Revisionsberättelse 2024

Undertecknade som är valda till revisorer i Bostadsrättsföreningen Runby nr 4 avger härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat räkenskaperna samt kontrollerat bankkonton. Vi har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna överensstämmer med granskade bokföring.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

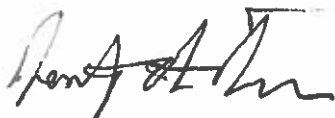
Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

att balans- och resultaträkningarna fastställs

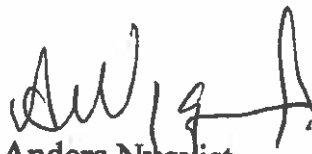
att årets resultat överföres till ny räkning

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Upplands Väsby 2025 04 01



Karl Åke Öhlin



Anders Nyqvist

