



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

## 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 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.

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 2019-02-28 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 77 bostadsrätter om totalt 4 725 kvm och 2 lokaler om 189 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 914 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Säther	Ordförande
Åsa Tysk	Sekreterare
Niklas Vilhelm Lindqvist	Kassör
Tony Beiruti	Styrelseledamot
Unni Gustafsson	Styrelseledamot
Bülent Curku	Suppleant
Felix Tuvelid	Suppleant
Hans Magnus Håkans	Suppleant

Henrik Carlstein    Suppleant

### Valberedning

Ibrahim Qazzaz  
Bert Melberg

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Niklas Bromer    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har vi haft ömsom medvind och ömsom motvind vad det gäller ekonomi. Den höga inflationen har drabbat oss alla och så även föreningen. Detta har medfört ökade kostnader på saker som el och fjärrvärme. Det har också drabbat våra underleverantörer som sin tur varit tvungna att öka priserna mot oss. Den ökande inflationen har ju, som alla vet, även dragit med sig ökade räntor på lån. Eftersom föreningen sitter på ganska stora lån så drabbar detta oss successivt allt eftersom räntebindningstider löper ut.

De ökande räntenivåerna gör det ju ännu mer positivt att föreningen kunnat amortera 5,6 miljoner på sina lån under 2023. Detta innebär att vi under de senaste åren amorterat ner föreningens lån med över tio miljoner kronor, vilket är oerhört positivt nu när räntorna tagit en vändning uppåt.

Överlag kan man säga att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och inga akuta risker föreligger. Föreningen har finanser att för att täcka de ökade kostnaderna och inga chockhöjningar av avgifter syns på horisonten. Det har dock medfört att vi varit tvungna att vara väldigt strama i våra planeringar av underhåll och förbättringar. Stora kostsamma åtgärder som inte måste genomföras skjuts på framtiden. Detta är en åtgärd som naturligtvis kommer innebära att dessa kostnader kommer behöva bäras de kommande åren men bedöms av styrelsen ändå vara den bästa vägen framåt.

### **Förändringar i avtal**

Inga större förändringar i avtal har gjorts under året.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser och 2 nyupplåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 684 789	4 496 658	4 414 376	4 350 995
Resultat efter fin. poster	-273 849	-1 061 261	-1 154 405	354 923
Soliditet (%)	58	53	52	49
Yttre fond	68 785	68 785	173 061	115 374
Taxeringsvärde	68 785 000	68 785 000	57 687 000	57 687 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 534	14 947	15 207	17 006
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 300	9 138	9 297	10 397
Sparande per kvm totalyta, kr	126	152	219	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	117	102	72	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	71	37	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	42	38	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	214	147	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,06	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens kostnader har stigit kraftigt pga ökade kostnader för drift och stigande räntor. Föreningen avser hantera problemet genom den avgiftshöjning som genomfördes i början av 2024 samt reducera räntekostnaderna genom att förhandla om föreningens lån.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	63 575 966	-	1 540 543	65 116 509
Upplåtelseavgifter	8 042 777	-	1 509 457	9 552 234
Fond, yttre underhåll	68 785	-68 785	68 785	68 785
Balanserat resultat	-15 794 983	-1 061 261	-68 785	-16 856 243
Årets resultat	-1 061 261	1 061 261	-273 849	-273 849
<b>Eget kapital</b>	<b>54 831 285</b>	<b>0</b>	<b>2 776 151</b>	<b>57 607 436</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 787 459
Årets resultat	-273 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 785
<b>Totalt</b>	<b>-17 130 093</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-17 130 093</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 684 789	4 496 658
Övriga rörelseintäkter	3	114 236	11 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 799 025</b>	<b>4 507 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 825 449	-3 667 642
Övriga externa kostnader	9	-452 207	-323 964
Personalkostnader	10	-235 248	-200 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-895 224	-895 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 408 128</b>	<b>-5 087 787</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>390 897</b>	<b>-579 931</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 561	16 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-779 307	-498 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 746</b>	<b>-481 330</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-273 849</b>	<b>-1 061 261</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-273 849</b>	<b>-1 061 261</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	93 602 895	94 498 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 602 895</b>	<b>94 498 119</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 602 895</b>	<b>94 498 119</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 778	137 559
Övriga fordringar	13	1 815 506	3 988 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 970	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 921 254</b>	<b>4 125 708</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 342 771	4 266 069
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 342 771</b>	<b>4 266 069</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 264 024</b>	<b>8 391 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 866 919</b>	<b>102 889 896</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 668 743	71 618 743
Fond för yttre underhåll		68 785	68 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 737 528</b>	<b>71 687 528</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 856 243	-15 794 983
Årets resultat		-273 849	-1 061 261
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 130 092</b>	<b>-16 856 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 607 436</b>	<b>54 831 285</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 750 000	36 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 750 000</b>	<b>36 075 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 037 486	10 320 822
Leverantörsskulder		174 875	222 737
Skatteskulder		325 636	306 696
Övriga kortfristiga skulder		398 885	496 132
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	572 601	637 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 509 483</b>	<b>11 983 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 866 919</b>	<b>102 889 896</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>390 897</b>	<b>-579 931</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	895 224	895 224
	<b>1 286 121</b>	<b>315 294</b>
Erhållen ränta	99 591	20 530
Erlagd ränta	-827 624	-411 791
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>558 088</b>	<b>-75 968</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 515	-72 077
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-142 475	-177 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>447 128</b>	<b>-325 436</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 050 000	3 005 000
Upptagna lån	141 668	20 834
Amortering av lån	-5 750 004	-827 086
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 558 336</b>	<b>2 198 748</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 111 208</b>	<b>1 873 312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 101 109</b>	<b>6 227 797</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 989 901</b>	<b>8 101 109</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 - 5 %
---------	---------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 723 895	2 584 961
Hysesintäkter bostäder	1 074 280	1 090 701
Hysesintäkter lokaler	5 496	5 500
Hysesintäkter lokaler, moms	264 252	249 228
Hysesintäkter garage	83 700	81 250
Hysesintäkter p-plats	100 316	97 640
Hysesintäkter p-plats, moms	2 880	2 880
Hysesintäkter förråd	29 376	30 737
Bredband	283 971	299 155
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 684	-13 503
Varmvatten	48 625	47 750
Dröjsmålsränta	247	0
Pantsättningsavgift	8 400	17 147
Överlåtelseavgift	15 756	0
Andrahandsuthyrning	10 074	3 220
Vidarefakturerade kostnader	46 208	0
Öres- och kronutjämning	-3	-8
<b>Summa</b>	<b>4 684 789</b>	<b>4 496 658</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	103 857	0
Övriga intäkter	10 379	11 198
<b>Summa</b>	<b>114 236</b>	<b>11 198</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	196 942	149 119
Fastighetsskötsel utöver avtal	62 671	15 205
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	118 687
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 715	17 969
Städning enligt avtal	124 289	117 673
Städning utöver avtal	542	6 734
Sotning	0	5 930
Besiktningar	4 490	0
Brandskydd	21 679	32 446
Bevakning	4 398	4 221
Myndighetstillsyn	4 454	25 317
Gårdkostnader	0	5 921
Gemensamma utrymmen	0	5 152
Sophantering	9 219	0
Snöröjning/sandning	102 348	82 152
Serviceavtal	29 741	21 568
Förbrukningsmaterial	5 196	10 527
<b>Summa</b>	<b>613 685</b>	<b>618 621</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	2 954	14 873
Bostadsrättslägenheter	1 089	1 765
Hyseslokaler	28 763	424
Tvättstuga	23 469	27 842
Trapphus/port/entr	6 282	3 854
Källarutrymmen	0	526
Sopphantering/återvinning	12 993	2 645
Dörrar och lås/porttele	33 201	9 915
Övriga gemensamma utrymmen	1 203	7 059
VVS	31 048	124 316
Värmeanläggning/undercentral	7 036	526
Ventilation	630	0
Elinstallationer	1 122	5 372
Hissar	0	4 516
Fönster	16 665	0
Balkonger/altaner	0	5 818
Mark/gård/utemiljö	44 463	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 920	5 300
<b>Summa</b>	<b>218 837</b>	<b>214 751</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	902 127
Garage/parkering	0	37 461
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>939 588</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	577 169	515 827
Uppvärmning	324 503	358 709
Vatten	200 536	210 703
Sophämtning/renhållning	236 609	182 462
<b>Summa</b>	<b>1 338 817</b>	<b>1 267 700</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	136 879	122 220
Kabel-TV	33 290	30 542
Bredband	317 903	314 622
Fastighetsskatt	166 038	159 598
<b>Summa</b>	<b>654 109</b>	<b>626 982</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 397
Juridiska åtgärder	0	12 158
Inkassokostnader	4 963	3 869
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 331	22 500
Fritids och trivselkostnader	2 000	1 500
Föreningskostnader	8 562	8 615
Förvaltningsarvode enl avtal	132 484	128 747
Överlåtelsekostnad	22 028	0
Pantsättningskostnad	13 364	0
Korttidsinventarier	33 699	0
Administration	26 483	54 001
Konsultkostnader	178 632	81 277
Bostadsrätterna Sverige	7 660	7 660
Föreningsavgifter	0	1 241
<b>Summa</b>	<b>452 207</b>	<b>323 964</b>



### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	171 900	144 897
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	53 348	46 059
<b>Summa</b>	<b>235 248</b>	<b>200 956</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	779 208	497 578
Dröjsmålsränta	99	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	172
Övriga räntekostnader	0	265
<b>Summa</b>	<b>779 307</b>	<b>498 015</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	101 051 551	101 051 551
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>101 051 551</b>	<b>101 051 551</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 553 432	-5 658 207
Årets avskrivning	-895 224	-895 224
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 448 656</b>	<b>-6 553 432</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 602 895</b>	<b>94 498 119</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 527 960</i>	<i>26 527 960</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 621 000	47 621 000
Taxeringsvärde mark	21 164 000	21 164 000
<b>Summa</b>	<b>68 785 000</b>	<b>68 785 000</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 970	0
<b>Summa</b>	<b>14 970</b>	<b>0</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	78 135 958	78 135 958
Värdereglering kortfr placera	-78 135 958	-78 135 958
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-01-26	5,09 %	4 912 486	7 675 000
SBAB	2024-01-10	0,67 %	9 062 500	9 312 500
SBAB	2024-01-10	0,67 %	9 062 500	9 312 500
SBAB	2025-11-12	3,75 %	7 750 000	7 950 000
SBAB	2024-12-11	0,74 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	Löst lån	-	-	2 145 822
<b>Summa</b>			<b>40 787 486</b>	<b>46 395 822</b>
Varav kortfristig del			33 037 486	10 320 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 662 486 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	37 461
Uppl kostn räntor	71 750	120 067
Uppl kostnad arvoden	67 469	53 069
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 199	16 675
Förutbet hyror/avgifter	412 183	409 952
<b>Summa</b>	<b>572 601</b>	<b>637 224</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

I början av 2024 genomfördes en avgiftshöjning på tio procent för våra medlemmar. Detta är kopplat till de ökade räntekostnader som föreningen kommer att bära under 2024.

## Underskrifter

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

Upplands Väsby

---

Andreas Säther  
Ordförande

---

Niklas Vilhelm Lindqvist  
Kassör

---

Tony Beirut  
Styrelseledamot

---

Unni Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Åsa Tysk  
Sekreterare

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

---

KPMG  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 09:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 08:39

DOCUMENT ID:

rJ-o4dFaVR

ENVELOPE ID:

Sks40YT4A-rJ-o4dFaVR

DOCUMENT NAME:

Brf Runby-Ingrid, 769626-1432 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA TYSK asatysk@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 17:42 05.06.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/16) IP: 85.228.41.184
2. ANDREAS SÄTHER sather@kth.se	Signed Authenticated	05.06.2024 22:02 05.06.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/08) IP: 193.234.231.76
3. NIKLAS VILHELM LINDQVIST niklas_lindqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2024 13:32 05.06.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/05) IP: 85.228.41.146
4. UNNI GUSTAFSSON unni_gustafsson@yahoo.se	Signed Authenticated	09.06.2024 16:46 09.06.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/27) IP: 85.228.41.181
5. TONY BEIRUTI tony.beiruti@tornstaden.se	Signed Authenticated	11.06.2024 07:51 11.06.2024 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/17) IP: 94.191.136.36
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	11.06.2024 09:27 11.06.2024 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 193.234.8.9

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



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid för år 2023.

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 2023 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 uppger, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Runby-Ingrid för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 08:39

DOCUMENT ID:

H1XoEOKa4R

ENVELOPE ID:

SkgsNuF6E0-H1XoEOKa4R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Runby-Ingrid 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	Signed	11.06.2024 09:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	11.06.2024 08:33	Low	IP: 193.234.8.9

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



PAdES  
sealed