



Välkommen till årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 15 hyreslägenheter om 853 kvm och 77 bostadsrätter om 3 872 kvm samt 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	Ledamot
Unni Gustafsson	Ledamot
Bülent Curku	Suppleant
Christian Birberg	Suppleant
Elena Gherasimoe	Suppleant
Tobias Edestav	Suppleant

Valberedning

Ibrahim Qazzaz
Bert Mellberg

Firmateckning

Två ur styrelsen eller styrelsen.

Revisorer

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är fortsatt stabil men har tagit en törn av den höga inflationen. Denna innebar att vi under året behövde genomföra en höjning av avgifterna på 10%. Detta är en högre siffra än den inflationskorrigering som vi genomfört tidigare år men ändå resultatet av samma fenomen. De stigande räntorna blev snabbt kännbara för föreningen då vi har en väsentlig lånebörda. För att mildra konsekvenserna valde styrelsen att binda 20 miljoner av föreningens lån på fleråriga avtal. Detta gav oss en direkt sänkning av räntekostnaderna men också en ökad stabilitet och förutsägbarhet i föreningens ekonomi.

Inflationen höjde inte bara räntekostnaderna för lån utan även våra leverantörer kände av tydliga kostnadsökningar som de skyndsamt delade med oss. Det gäller primärt basfunktioner som el, värme och vatten men även andra leverantörer.

Föreningen har ändå kunnat parera situationen på ett bra sätt då vi förutom stabiliserande åtgärder som redan nämnts anpassat aptiten på förbättringsprojekt och skjutit icke essentiella underhållsinsatser på framtiden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Den underhållsplan som föreningen haft de senaste åren är för närvarande under omarbetning. Utformningen har gjort planen ganska administrativt tung och har försvårat uppföljningen med vår fastighetsskötare. En kortsiktig underhållsplan som sträcker sig från 2023 till 2027 upprättades tidigare och ligger till grund för det underhållet som genomförs idag. Underhållsplanen uppdateras i samarbete med vår fastighetsförvaltare för att genomförandes skall underlättas på sikt.

Vi har under året infört ett nytt system för digital bokning av tvättstugan. Detta har varit en efterfrågad uppdatering som förenklar bokningsförfarandet för våra medlemmar och hyresgäster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 058 623	4 684 789	4 496 658	4 414 376
Resultat efter fin. poster	-506 578	-273 849	-1 061 261	-1 154 405
Soliditet (%)	58	58	53	52
Yttre fond	137 570	68 785	68 785	173 061
Taxeringsvärde	68 785 000	68 785 000	68 785 000	57 687 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	789	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	63,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 282	10 534	14 947	15 207
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 102	8 300	9 138	9 297
Sparande per kvm totalyta, kr	141	126	152	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	117	102	72
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	66	71	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	41	42	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	224	214	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	1,79	-	-
Räntekänslighet (%)	11,85	13,34	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

En av anledningarna till att vi sällan kan uppvisa positivt resultat beror till stor del på att vi får bära kostnader för förbättringar av fastighet två gånger. När vi gör insatser för att förbättra eller reparera fastigheten så är det sällan vi får lägga upp detta som tillgångar på grund av redovisningstekniska skäl (K2). Detta innebär att vi måste redovisa detta som en kostnad för året. Samtidigt gör vi avskrivningar för fastigheten årligen för att säga värdet på fastigheten. Detta innebär i praktiken dubbel kostnadsredovisning för insatser i fastigheten. Detta är ett stående problem som löper år till år.

Ett annat bidragande skäl de senaste åren är att föreningen dras med en hel del skulder, och därigenom räntekostnader. Vi har de senaste åren fått kraftigt ökande räntor för dessa lån vilket vi varit ökat den ekonomiska trycket på föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 116 509	-	-	65 116 509
Upplåtelseavgifter	9 552 234	-	-	9 552 234
Fond, yttre underhåll	68 785	-	68 785	137 570
Balanserat resultat	-16 856 243	-273 849	-68 785	-17 198 877
Årets resultat	-273 849	273 849	-506 578	-506 578
Eget kapital	57 607 436	0	-506 578	57 100 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 130 092
Årets resultat	-506 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 785
Totalt	-17 705 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	137 570
Balanseras i ny räkning	-17 567 885

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 058 623	4 684 789
Övriga rörelseintäkter	3	10 440	114 236
Summa rörelseintäkter		5 069 063	4 799 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 107 860	-2 825 449
Övriga externa kostnader	9	-226 214	-452 207
Personalkostnader	10	-237 264	-235 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-895 224	-895 224
Summa rörelsekostnader		-4 466 562	-4 408 128
RÖRELSERESULTAT		602 501	390 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 485	114 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 223 564	-779 307
Summa finansiella poster		-1 109 079	-664 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-506 578	-273 849
ÅRETS RESULTAT		-506 578	-273 849

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	92 707 671	93 602 895
Summa materiella anläggningstillgångar		92 707 671	93 602 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 707 671	93 602 895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 667	90 778
Övriga fordringar	13	1 461 100	1 815 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	261 777	14 970
Summa kortfristiga fordringar		1 811 543	1 921 254
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 440 986	4 342 771
Summa kassa och bank		4 440 986	4 342 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 252 530	6 264 024
SUMMA TILLGÅNGAR		98 960 201	99 866 919

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 668 743	74 668 743
Fond för yttre underhåll		137 570	68 785
Summa bundet eget kapital		74 806 313	74 737 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 198 877	-16 856 243
Årets resultat		-506 578	-273 849
Summa fritt eget kapital		-17 705 455	-17 130 092
SUMMA EGET KAPITAL		57 100 858	57 607 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 387 486	7 750 000
Summa långfristiga skulder		21 387 486	7 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 425 000	33 037 486
Leverantörsskulder		463 181	147 320
Skatteskulder		335 848	325 636
Övriga kortfristiga skulder		386 091	426 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	861 737	572 601
Summa kortfristiga skulder		20 471 857	34 509 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 960 201	99 866 919

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	602 501	390 897
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	895 224	895 224
	1 497 725	1 286 121
Erhållen ränta	116 116	99 591
Erlagd ränta	-1 065 589	-827 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 252	558 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-301 747	31 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	416 885	-142 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 390	447 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 050 000
Upptagna lån	0	141 668
Amortering av lån	-975 000	-5 750 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-975 000	-2 558 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	-311 610	-2 111 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 989 901	8 101 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 678 291	5 989 901

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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 027 696	2 723 895
Hysesintäkter bostäder	1 130 874	1 074 280
Hysesintäkter lokaler	5 496	5 496
Hysesintäkter lokaler, moms	274 984	264 252
Hysesintäkter garage	83 700	83 700
Hysesintäkter p-plats	100 374	100 316
Hysesintäkter p-plats, moms	2 880	2 880
Hysesintäkter förråd	29 376	29 376
Bredband	279 972	283 971
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 684	-12 684
Varmvatten	49 044	48 625
Dröjsmålsränta	628	247
Pantsättningsavgift	4 536	8 400
Överlåtelseavgift	7 165	15 756
Administrativ avgift	1 666	0
Andrahandsuthyrning	25 126	10 074
Vidarefakturerade kostnader	47 788	46 208
Öres- och kronutjämnning	2	-3
Summa	5 058 623	4 684 789

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	103 857
Övriga intäkter	10 440	10 379
Summa	10 440	114 236

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	172 537	196 942
Fastighetsskötsel utöver avtal	93 384	62 671
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	56 469	47 715
Städning enligt avtal	125 109	124 289
Städning utöver avtal	1 717	542
Sotning	6 379	0
Besiktningar	0	4 490
Brandskydd	21 933	21 679
Bevakning	26 266	4 398
Myndighetstillsyn	15 301	4 454
Gårdkostnader	13 023	0
Soppantering	6 226	9 219
Garage/parkering	992	0
Snöröjning/sandning	92 464	102 348
Serviceavtal	37 654	29 741
Förbrukningsmaterial	6 422	5 196
Summa	675 875	613 685

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 975	0
Hyseslägenheter	7 797	2 954
Bostadsrättslägenheter	2 728	1 089
Hyseslokaler	0	28 763
Tvättstuga	20 692	23 469
Trapphus/port/entr	0	6 282
Källarutrymmen	40 371	0
Soppantering/återvinning	0	12 993
Dörrar och lås/porttele	15 516	33 201
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 203
VVS	24 366	31 048
Värmeanläggning/undercentral	5 352	7 036
Ventilation	559	630
Elinstallationer	2 222	1 122
Fönster	0	16 665
Mark/gård/utemiljö	65 007	44 463
Skador/klotter/skadegörelse	559	7 920
Summa	198 142	218 837

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	103 125	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	94 197	0
Summa	197 322	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	491 706	577 169
Uppvärmning	580 914	324 503
Vatten	278 712	200 536
Sophämtning/renhållning	189 933	236 609
Grovsopor	25 603	0
Summa	1 566 868	1 338 817

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 264	136 879
Kabel-TV	25 888	33 290
Bredband	249 689	317 903
Fastighetsskatt	169 810	166 038
Summa	469 651	654 109

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 431	0
Inkassokostnader	9 344	4 963
Revisionsarvoden extern revisor	23 565	22 331
Fritids och trivselkostnader	0	2 000
Föreningskostnader	3 717	8 562
Förvaltningsarvode enl avtal	150 174	132 484
Överlåtelsekostnad	12 005	22 028
Pantsättningskostnad	7 713	13 364
Övriga förvaltningsarvoden	992	0
Korttidsinventarier	0	33 699
Administration	10 452	26 483
Konsultkostnader	6 821	178 632
Bostadsrätterna Sverige	0	7 660
Summa	226 214	452 207

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	171 900
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	55 364	53 348
Summa	237 264	235 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 216 349	779 208
Dröjsmålsränta	6 553	99
Kostnadsränta skatter och avgifter	662	0
Summa	1 223 564	779 307

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 051 551	101 051 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 051 551	101 051 551
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 448 656	-6 553 432
Årets avskrivning	-895 224	-895 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 343 880	-7 448 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 707 671	93 602 895
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 527 960</i>	<i>26 527 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 621 000	47 621 000
Taxeringsvärde mark	21 164 000	21 164 000
Summa	68 785 000	68 785 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	173 795	168 375
Avräkning övrigt	50 000	0
Transaktionskonto	560 806	578 957
Borgo räntekonto	676 499	1 068 174
Summa	1 461 100	1 815 506

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 669	0
Förutbet försäkr premier	121 314	0
Förutbet kabel-TV	8 676	0
Förutbet bredband	87 295	0
Upplupna intäkter	484	0
Upplupna ränteintäkter	13 339	14 970
Summa	261 777	14 970

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	78 135 958	78 135 958
Värdereglering kortfr placera	-78 135 958	-78 135 958
Summa	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2027-01-19	3,45 %	4 587 486	4 912 486
SBAB	2029-01-19	3,32 %	8 812 500	9 062 500
SBAB	2028-01-19	3,34 %	8 812 500	9 062 500
SBAB	2025-11-12	3,75 %	7 600 000	7 750 000
SBAB	2025-12-11	3,58 %	10 000 000	10 000 000
Summa			39 812 486	40 787 486
Varav kortfristig del			18 425 000	33 037 486

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 687 486 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	618	0
Uppl kostn el	65 993	0
Uppl kostnad Värme	45 753	0
Uppl kostn räntor	229 725	71 750
Uppl kostnad arvoden	77 473	67 469
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 342	21 199
Förutbet hyror/avgifter	417 833	412 183
Summa	861 737	572 601

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 genomfördes ytterligare en höjning av avgifterna, i samma storleksordning som den tidigare. Detta för att vi ser fortsatta kostnadsökningar för föreningen men också för att skapa större utrymme för att successivt normalisera underhållet av fastigheten.

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Andreas Säter
Ordförande

Niklas Vilhelm Lindqvist
Kassör

Tony Beiruti
Ledamot

Unni Gustafsson
Ledamot

Åsa Tysk
Sekreterare

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 16:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 11:26

DOCUMENT ID:

SylnR3P1eex

ENVELOPE ID:

SJesRhPJlel-SylnR3P1eex

DOCUMENT NAME:

Brf Runby-Ingrid, 769626-1432 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS VILHELM LINDQVIST niklas_lindqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:20 30.04.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.42.28
2. KARL ANDREAS SÄTHER andreas.sather@runbyingrid.se	Signed Authenticated	03.05.2025 18:21 03.05.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.76
3. ÅSA TYSK asatysk@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 12:55 30.04.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.160
4. UNNI GUSTAFSSON unni_gustafsson@yahoo.se	Signed Authenticated	07.05.2025 13:40 07.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.47.190
5. TONY BEIRUTI tony_beiruti@ghotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:59 07.05.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.212
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 16:21 07.05.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid, org. nr 769626-1432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid för år 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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 2024 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 fortlopande 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 16:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 11:26

DOCUMENT ID:

H1fIA3D1exe

ENVELOPE ID:

SJjAhPkllx-H1fIA3D1exe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Runby-Ingrid 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	07.05.2025 16:21	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	07.05.2025 16:18	Low	IP: 213.64.144.157

* 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