

Årsredovisning för  
**Brf Runby Gårdar**  
769616-4115



Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Avsättningen till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar.

### Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

### Fastighetslån upplåten med bostadsrätt (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med upplåtna bostadsrätter.

### Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter yta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

### Amortering (Bostadsyta)

Den årliga amorteringen av fastighetslånen fördelat per kvm bostadsyta.

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

### Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Övra Runby 1:104 och Övra Runby 1:105 värdeår 1984 i Upplands Väsby. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1984.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 39 075 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 213 853 tkr, varav byggnadsvärdet är 151 157 tkr och markvärdet 62 696 tkr.

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret genom försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen tecknar inte någon kollektiv tilläggförsäkring för bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta
Bostadsrätter	203	12 948
Hysesrätter	12	770
Lokaler	2	623
Carport	40	
Carport med el	14	
Carport el med grind	17	
Carport med grind	24	
Förråd	8	
Mc-garage	4	
P-plats	116	
<b>Totalt</b>	<b>440</b>	<b>14 341</b>

### Fastighetsadresser

Bromsbodavägen 1-37  
Lövstavägen 15-31, 20-64

Arrendemark för p-platser adress, Vättevägen.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

För- och efternamn	Funktion	Mandattid
Vaida Bauzinskaite	Ordförande	till årsstämma 2024
Nicky Wahlström	Sekreterare	till årsstämma 2024
Bengt-Åke Forselius	Ledamot	till årsstämma 2025
Alexander Grönblad	Ledamot	till årsstämma 2024
Toni Leinonen	Ledamot	avgick november 2023
Anton Löved	Ledamot	till årsstämma 2025
Mehpara Shabaz	Suppleant	

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening, samma princip har gällt för attesträtten.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 250 medlemmar.

### Revisorer

Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB.

### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

### Ersättningar

Till styrelsens medlemmar har reserverats 6 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter och 0,65 basbelopp exkl. sociala avgifter till valberedningen. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

### Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Trädgårdsskötsel	Renew Service AB
Fastighetsskötsel	Renew Service AB
Markskötsel	Renew Service AB
Snöröjning	Renew Service AB
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service AB

### Övriga avtal

Portstädning	Renew Service AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Bredband	Tele2
TV	Tele2
EL	E-ON och Nordic Green Energy
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Tvättstugor	Electrolux Laundry Systems
Parkering	Apcoa Parking AB
Serviceavtal värme & ventilation	Enex AB
Hämtning av källsorterat avfall	Stena Recycling AB
Hämtning av el- samt grovavfall	ProZero Recycling AB
Hissar	Kone

## Händelser under året

### Föreningens kansli

Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även för företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras per telefon eller e-mail. Styrelsemöten, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården.

### Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-11.

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-27 för att komma till beslut om IMD, individuell elmätning. Stämman beslutade för förslag om installation.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten, inklusive ett konstituerande möte. Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor, ekonomiska förvaltare och valberedningen. Då protokollen inte är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till alla styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

### Överlåtelse

Under året har 2 hyresrätter upplåtits och 13 överlåtelse skett varav 1 bodelning och 1 är gåva. Föreningen har 6 st beviljade andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av alla överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap, i enlighet med föreningens stadgar har avgifter för överlåtelse och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp

### Lokaler

Föreningen upplåter 1 lokaler med hyresrätt till "Norlandia Förskolor" (förskola), samt 1 lokal till "Frösunda Omsorg" (daglig verksamhet), samt parkeringsplatser och förråd.

### Gemensamhetslokaler

Våra gemensamma lokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Tillgång till gym, bastu och snickerilokal, samt övernattningslägenhet och konferens finns i föreningen tillgängliga mot avgift.

### Förenings- och medlemsaktivitet

- Nyhetsbrev har delats ut vid fem (5) tillfällen under året.  
Två städdagar har genomförts. Ett trettiotal tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden.
- Gårdsloppis har anordnats under vårens städdag
- Tipspromenad och cykelrensning anordnats under höstens städdag.

## Ombyggnad och Underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

### **År Atgärd**

- 2023 Målning av träfasader och carports
- 2023 Lagning av socklar på tvättstuge byggnader
- 2023 Byte av mjukfogar
- 2023 Förstudie inför relining påbörjats
- 2023 Förstudie inför renovering av inglasade balkonger har påbörjats

Historiskt genomfört underhåll och investeringar:

### **År Atgärd**

- 2022 Installation av 27 laddplatser för bil och förberett infrastruktur för 85 platser
- 2022 Upprustning av grusvägar i området
- 2022 Upprustning av lila gård avslutat
- 2022 Energideklaration
- 2021 Avslutat takprojekt
- 2021 Avslutat projekt med ledstänger
- 2021 Bytt ut 3 kompressorer i värmecentralen
- 2021 OVK (Obligatorisk ventilations kontroll)

## Framtida utveckling

### **Verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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.

### **Budget för nästa räkenskapsår**

Budgeten visar på ett resultat om -7 224 tkr.

Den påverkande faktorn till minusbudgeten är fastighetens avskrivningar samt investeringar som planeras för år 2024. Styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen har ett gemensamt budgetmöte där man lägger upp en långsiktig strategi för att upprätthålla en balanserad ekonomi för att vidhålla ett stabilt underhåll av fastigheten.

Styrelsen har under 2023 beslutat att årsavgiften för 2024 höjs med 15%

### **Planerade underhåll och investeringar**

#### **År Atgärd**

- 2024 Införande av IMD (gemensam el med individuell debitering)
- 2024 Påbörja renovering av inglasade balkonger och burspråk
- 2024 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2025 Relining av vertikala stammar
- 2025 Fortsatt renovering av inglasade balkonger och burspråk (kommer pågå under flera år)

## Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 538	12 895	12 304	11 751	11 773
Årets resultat	-8 001	-3 734	-3 032	-8 152	-2 704
Fond för yttre underhåll	10 432	9 902	8 923	10 401	9 437
Fastighetslån, kr/kvm	10 658	10 813	10 392	10 438	9 391
Fastighetslån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 292	11 456	10 652	10 699	9 626
Räntekostnad kr/kvm	350	106	72	72	95
Amortering kr/kvm	155	126	126	46	86
Räntekänslighet	10	12	12	12	11
Soliditet %	34	36	37	38	43
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	874	763	748	735	731
Årsavgift procentuell andel av intäkter	77	76	75	78	77
Sparande kr/kvm	43	148	167	144	43
Energikostnad kr/kvm	183	169	181	162	161

### Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett minus om 8 001 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat är avskrivningar samt de höjda räntekostnaderna på lån. Parallellt med detta har föreningen genomfört värdehöjande insatser på fastigheten som också påverkar resultatet.

Förlusten kan innebära att de framtida ekonomiska åtagandena behöva finansieras genom avgiftshöjningar, genom nya lån, genom ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller genom insatsökningar.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	93 435 351	32 182 859	9 901 581	-47 046 590	-3 734 082
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			530 701	-4 264 783	3 734 082
Årets resultat	562 877	1 472 123			-8 000 898
	<b>93 998 228</b>	<b>33 654 982</b>	<b>10 432 282</b>	<b>-51 311 373</b>	<b>-8 000 898</b>

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-51 311 373
Årets resultat	-8 000 898
	<u>-59 312 271</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-59 312 271
lanspråkstagande av underhållsfonden	4 125 708
Reservering till underhållsfonden	-2 645 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-57 831 563</u>

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	10 432 282
Årest förändring enligt ovanstående disposition	-1 480 708
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>8 951 574</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och

balansräkningar med tillhörane noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 537 617	12 894 848
Övriga rörelseintäkter	3	166 540	30 017
		<u>14 704 157</u>	<u>12 924 865</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 327 646	-8 292 682
Planerat Underhåll	5	-4 125 708	-1 363 299
Fastighetsskatt		-430 383	-360 859
Personalkostnader		-459 662	-496 621
Avskrivning och utrangeringar	6	-4 490 583	-4 496 644
		<u>-3 129 825</u>	<u>-2 085 240</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146 158	7 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 017 231	-1 656 411
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-8 000 898</u>	<u>-3 734 082</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-8 000 898</b></u>	<u><b>-3 734 082</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	219 792 654	224 159 588
Markanläggning	9	1 576 177	1 699 826
Inventarier och verktyg	10	-	-
Pågående anläggningar	11	145 062	-
		<u>221 513 893</u>	<u>225 859 414</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>221 513 893</u>	<u>225 859 414</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		314 405	79 102
Övriga fordringar	12	37 184	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	384 752	345 683
		<u>736 341</u>	<u>425 147</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	6 547 367	9 894 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 283 708</u>	<u>10 319 628</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>228 797 601</u>	<u>236 179 042</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 998 228	93 435 351
Upplåtelseavgifter		33 654 982	32 182 859
Fond för yttre underhåll		10 432 282	9 901 581
		138 085 492	135 519 791
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-51 311 373	-47 046 590
Årets resultat		-8 000 898	-3 734 082
		-59 312 271	-50 780 672
<b>Summa eget kapital</b>		78 773 221	84 739 119
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av låneskuld	15	146 208 045	148 336 805
Förskott från kunder		155 000	-
Leverantörsskulder		709 743	712 878
Skatteskulder		13 721	8 657
Övriga kortfristiga skulder	16	68 252	79 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 869 619	2 301 928
		150 024 380	151 439 923
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 797 601</b>	<b>236 179 042</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-8 000 898	-3 734 082
Återföring av årets avskrivningar		4 490 583	4 496 644
		<u>-3 510 315</u>	<u>762 562</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 510 315</b>	<b>762 562</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-311 194	202 351
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		712 717	331 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 108 792</b>	<b>1 296 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Nyanskaffningar, Laddboxar		-	-622 241
Nyanskaffningar, IMD installation		-145 062	-
Upplåtelse av lägenhet		2 035 000	1 895 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 889 938</b>	<b>1 272 759</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	7 500 000
Amortering av lån		-2 128 760	-1 724 455
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 128 760</b>	<b>5 775 545</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 347 614</b>	<b>8 345 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 894 981</b>	<b>1 549 436</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 547 367</b>	<b>9 894 481</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Slutår</b>
Byggnad	Komponentavskrivning	2023-2114
Markanläggning Parkeringsyta	Linjär	2031
Markanläggning, Asfaltering	Linjär	2038
Lokal	Linjär	2031
Inventarier	Linjär	Slutavskrivet
Laddboxar	Linjär	2037

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastigheten är anskaffat via bolagspaketering och därmed finns en uppskjuten skatteskuld. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode - Styrelse	266 450	361 550
Arvode - Valberedning	82 425	48 300
Arbetsgivaravgifter	110 787	86 771
	<b>459 662</b>	<b>496 621</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	11 316 005	9 775 121
Hysesintäkter bostäder	1 056 498	1 120 296
Hysesintäkter lokaler	1 057 469	1 025 236
Hysesintäkter förråd	10 560	9 700
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	850 045	764 281
Gym- och bastuintäkter	112 944	118 052
Övrigt	134 096	82 162
	<b>14 537 617</b>	<b>12 894 848</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar	50 881	
Parkeringsbolag	26 068	24 734
Övriga ersättningar och intäkter	89 591	5 283
	<b>166 540</b>	<b>30 017</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	501 725	495 620
Markskötsel	401 389	370 060
Ekonomisk Förvaltning	284 543	285 327
Teknisk Förvaltning	199 559	228 756
Vinterskötsel	482 964	485 963
Portstädning	412 224	440 154
Tvättstuga	-	284 542
Övriga avtal	41 856	68 191
Service- & besiktningsavtal - Energi	56 650	55 000
Service- & besiktningsavtal - Hiss	76 445	15 057
Service- & besiktningsavtal - Garage	14 168	-
Löpande mark- och fastighetsunderhåll	652 743	801 578
EI	845 656	1 042 938
Uppvärmning	1 157 058	760 018
Vatten	620 002	621 412
Sophämtning	871 364	847 872
Fastighetsförsäkring	170 919	155 433
Vattenskada	576 469	299 400
Extern revision	29 000	47 125
Kabel-TV & Bredband	630 390	581 340
Advokatskostnader	-	118 125
Mäklararvode	70 000	-
Övrig drift	232 522	288 771
	<b>8 327 646</b>	<b>8 292 682</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Utfört underhåll - Bostad	45 957	-
Utfört underhåll - Gemensamma utrymmen	496 940	-
Utfört underhåll - Installationer	699 821	-
Utfört underhåll - Huskropp	2 763 024	337 509
Utfört underhåll - Mark	119 966	950 995
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll		74 795
	<b>4 125 708</b>	<b>1 363 299</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	4 366 934	4 372 995
Markanläggningar	123 649	123 649
	<b>4 490 583</b>	<b>4 496 644</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	5 015 242	1 514 356
Övriga räntekostnader	1 989	142 055
<b>Summa</b>	<b>5 017 231</b>	<b>1 656 411</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	225 003 242	224 754 990
-Nyanskaffning	-	622 241
	<b>225 003 242</b>	<b>225 377 231</b>
 <i>Upp- och nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 702 750	-4 702 750
	<b>-4 702 750</b>	<b>-4 702 750</b>
 <b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>220 300 492</b>	<b>220 674 481</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-30 946 149	-26 947 143
-Årets avskrivning	-4 366 934	-4 372 995
	<b>-35 313 083</b>	<b>-31 320 138</b>
 <b>MARK</b>	<b>34 805 245</b>	<b>34 805 245</b>
 <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>219 792 654</b>	<b>224 159 588</b>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	147 000 000	147 000 000
Byggnader - lokaler	4 157 000	4 157 000
	151 157 000	151 157 000
 Mark - bostäder	61 500 000	61 500 000
Mark - lokaler	1 196 000	1 196 000
	62 696 000	62 696 000
 <b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>213 853 000</b>	<b>213 853 000</b>

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Redovisade taxeringsvärden från 2022 är förändrade då ny fastighetsdeklaration inlämnats. Således sker nästa förändring år 2025.

## Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 472 974	2 472 974
Nyanskaffningar	-	-
	<b>2 472 974</b>	<b>2 472 974</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-773 147	-649 498
- Årets avskrivning enligt plan	-123 649	-123 649
	<b>-896 796</b>	<b>-773 147</b>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 576 178</b>	<b>1 699 827</b>



### Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	373 989	373 989
	<u>373 989</u>	<u>373 989</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-373 989	-373 989
-Årets avskrivning	-	-
	<u>-373 989</u>	<u>-373 989</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning, IMD installation	145 062	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>145 062</b>	<b>-</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 907	362
Momsfordran	26 277	-
	<u>37 184</u>	<u>362</u>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	189 673	170 919
Kabel-TV och Bredband	163 196	157 546
SEB sparkonto upplupen ränteintäkt	21 343	6 678
Övrigt	10 540	10 540
	<u>384 752</u>	<u>345 683</u>

### Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB Transaktionskonto	1 547 367	4 894 481
SEB Placeringskonto med inlåningsränta om 1,25%	5 000 000	5 000 000
	<u>6 547 367</u>	<u>9 894 481</u>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
SEB	38802844	0,84%	Upphört	-	27 219 451
SEB	38802852	4,65	Rörlig ränta	29 464 548	29 464 548
SEB	38802879	4,65	Rörlig ränta	17 777 806	17 777 806
Swedbank	2954330276	4,43	Rörlig ränta	24 125 000	24 625 000
Swedbank	2954330284	4,43	Rörlig ränta	24 125 000	24 625 000
Swedbank	2954330292	4,43	Rörlig ränta	24 125 000	24 625 000
Swedbank	2955685777	4,36	Rörlig ränta	26 590 691	-
				<b>146 208 045</b>	<b>148 336 805</b>

Nästa års beräknade amortering -2 128 760

Nästa års låneomsättning -144 079 285

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 135 564 245

### *Fastighetsinteckningar*

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uttagna pantbrev i fastighet	150 500 000	150 500 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>150 500 000</b>	<b>150 500 000</b>

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Mervärdesskatt	-	3 004
Förvaltning adm. enligt avtal	68 252	76 461
Övriga	-	190
	<b>68 252</b>	<b>79 655</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	1 384 185	1 159 117
Upplupen revisionsarvode	30 000	40 000
Upplupen el	89 467	165 538
Upplupen el-bergvärme	153 298	64 866
Upplupen sophämtning	36 511	58 956
Upplupen ränta	654 559	310 700
Upplupna styrelsearvoden inkl soc. avgifter	458 820	462 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 779	40 251
	<b>2 869 619</b>	<b>2 301 928</b>

## Underskrifter

Upplands Väsby 2024-.....

.....  
Vaida Bauzinskaite  
Styrelseordförande

.....  
Nicky Wahlström  
Ledamot

.....  
Bengt-Åke Forselius  
Ledamot

.....  
Alexander Grönblad  
Ledamot

.....  
Mehpara Shabaz, ersätter Toni Leinonen  
Suppleant

.....  
Anton Löved  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-.....

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision Sverige AB

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2024



ÅR 2023 - BRF Runby Gårdar.pdf  
(6945692 byte)  
SHA-512: bc189de278eda052a99d4badc8796cb4be660  
dd44fadb5f84baba2055c6cadbf9c680591a9f9eedfa3a  
c5d3075e02b4dc205ea75da6935d2e8f4519607dbe8dc

## Underskrifter

2024-04-18 14:51:11 (CET)



**Vaida Bauzinskaite**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-18 15:35:13 (CET)



**Anton Löved**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-18 20:16:12 (CET)



**Bengt-Åke Forselius**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-18 21:22:17 (CET)



**Nicky Carine Wahlström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 14:15:56 (CET)



**Toni Petteri Leinonen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 14:19:35 (CET)



**Alexander Grönblad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 15:00:09 (CET)



**Erik Davidsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d3da6f97ebbdd1c3b0df5f79133809a6a9739edfef02a9dc09c13753408e19225dfc6798af3c66930a338cb47e23844e933e65dfcb69432d58e19bf1aa01e1e



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.