

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar

769616-4115



Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 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 2024.

### 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 tilläggsförsäkring 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 2026 |
| Nicky Wahlström     | Sekreterare | till årsstämma 2025 |
| Bengt-Åke Forselius | Ledamot     | till årsstämma 2025 |
| Michael Fernlund    | Ledamot     | till årsstämma 2026 |
| Anders Norén        | Ledamot     | till årsstämma 2025 |
| Anton Löved         | Ledamot     | till årsstämma 2025 |
| Mehpara Shabaz      | Suppleant   |                     |
| Joel Eriksson       | Suppleant   |                     |

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 250 medlemmar och 251 medlemmar vid årets slut.

### Revisorer

William Lindström, Kungsbron Borevision AB.

### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

### Ersättningar

Till styrelsens medlemmar har reserverats 6,5 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 & 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 samt grovavall | Upplands Väsby Kommun        |
| Hämtning av tidningar                          | Stena Recycling AB           |
| Hissar                                         | Kone                         |
| IMD                                            | EcoGuard AB                  |



## 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 2024-05-16.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 14 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 och upplåtelser

Under året har 2 hyresrätter upplåtits och 18 överlåtelse skett. Föreningen har 8 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

### Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 15%, från den 1 januari 2024. Hyror för parkeringsplatser höjdes från den 1 januari 2024.

### 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 (3) tillfällen under året.

Två städdagar har genomförts. Ett trettiotal tillsammans utförde vår- och höststädning av gårdar och allmänna områden. Grillning på blå gården i anslutning till arbetet.

Tipspromenad har anordnats under höstens städdag.

## Ombyggnad och Underhåll

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

**År Atgärd**

- 2024 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2024 IMD (gemensam el med individuell debitering) har införts.
- 2024 Ytterligare 2 laddplatser för elbil har installerat
- 2024 Förarbete relining avloppsstammar
- 2024 Förarbete renovering av inglasade balkonger

Historiskt genomfört underhåll och investeringar:

**År Atgärd**

- 2023 Byte av mjukfogar
- 2023 Lagning av socklar på tvättstuge byggnader
- 2023 Målning av träfasader och carports
- 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till år 2049 och som årligen uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare, Renew Service AB.

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om - 920 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 2024 beslutat att årsavgiften för 2025 höjs med 5%

### 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

|                                                | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                | 16 913 | 14 538 | 12 895 | 12 304 | 11 751 |
| Årets resultat                                 | -4 406 | -8 001 | -3 734 | -3 032 | -8 152 |
| Fond för yttre underhåll                       | 8 952  | 10 432 | 9 902  | 8 923  | 10 401 |
| Fastighetslån, kr/kvm                          | 10 064 | 10 658 | 10 813 | 10 392 | 10 438 |
| Fastighetslån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 10 635 | 11 292 | 11 456 | 10 652 | 10 699 |
| Räntekostnad kr/kvm                            | 401    | 350    | 106    | 72     | 72     |
| Amortering kr/kvm                              | 131    | 155    | 126    | 126    | 46     |
| Räntekänslighet                                | 11     | 10     | 12     | 12     | 12     |
| Soliditet %                                    | 35     | 34     | 36     | 37     | 38     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 1 033  | 874    | 763    | 748    | 735    |
| Årsavgift procentuell andel av intäkter        | 76     | 77     | 76     | 75     | 78     |
| Sparande kr/kvm                                | 73     | 43     | 148    | 167    | 144    |
| Energikostnad kr/kvm                           | 255    | 183    | 169    | 181    | 162    |

### Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett minus om 4 406 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat är avskrivningar. 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               | 93 998 228        | 33 654 982        | 10 432 282               | -51 311 373         | -8 000 898        |
| Vinstdisp. enligt stämmobeslut |                   |                   | -1 480 708               | -6 520 190          | 8 000 898         |
| Årets resultat                 | 965 791           | 2 684 209         |                          |                     | -4 405 924        |
|                                | <b>94 964 019</b> | <b>36 339 191</b> | <b>8 951 574</b>         | <b>-57 831 563</b>  | <b>-4 405 924</b> |

## Förslag till resultatdisposition

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel |                    |
| Tidigare års balanserade resultat              | -57 831 563        |
| Årets resultat                                 | -4 405 924         |
|                                                | <hr/>              |
|                                                | -62 237 487        |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Att disponera                         | -62 237 487 |
| lanspråkstagande av underhållsfonden  | 933 819     |
| Reservering till underhållsfonden     | -900 000    |
|                                       | <hr/>       |
| Balanserat resultat efter disposition | -62 203 668 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| Fond för yttre underhåll vid årets slut                 | 8 951 574 |
| Årest förändring enligt ovanstående disposition         | -33 819   |
|                                                         | <hr/>     |
| Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut | 8 917 755 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 16 913 437                | 14 537 617                |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3   | 319 044                   | 166 540                   |
|                                            |     | 17 232 481                | 14 704 157                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 4   | -9 584 506                | -8 327 646                |
| Planerat Underhåll                         | 5   | -933 819                  | -4 125 708                |
| Fastighetsskatt                            |     | -386 943                  | -430 383                  |
| Personalkostnader                          |     | -519 390                  | -459 662                  |
| Avskrivning och utrangeringar              | 6   | -4 524 459                | -4 490 583                |
|                                            |     | 1 283 364                 | -3 129 825                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 65 109                    | 146 158                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7   | -5 754 397                | -5 017 231                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | -4 405 924                | -8 000 898                |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | -4 405 924                | -8 000 898                |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 8   | 216 197 743 | 219 792 654 |
| Markanläggning                               | 9   | 1 452 530   | 1 576 177   |
| Inventarier och verktyg                      | 10  | -           | -           |
| Pågående anläggningar                        | 11  | -           | 145 062     |
|                                              |     | 217 650 273 | 221 513 893 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 217 650 273 | 221 513 893 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 242 511     | 314 405     |
| Övriga fordringar                            | 12  | 209 040     | 37 184      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 327 631     | 384 752     |
|                                              |     | 779 182     | 736 341     |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 14  | 8 000 371   | 6 547 367   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 8 779 553   | 7 283 708   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 226 429 826 | 228 797 601 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 94 964 019  | 93 998 228  |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 36 339 191  | 33 654 982  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 8 951 574   | 10 432 282  |
|                                              |     | 140 254 784 | 138 085 492 |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -57 831 563 | -51 311 373 |
| Årets resultat                               |     | -4 405 924  | -8 000 898  |
|                                              |     | -62 237 487 | -59 312 271 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 78 017 297  | 78 773 221  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15  | 95 083 045  | -           |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av låneskuld                 | 15  | 49 250 000  | 146 208 045 |
| Förskott från kunder                         |     | 160 000     | 155 000     |
| Leverantörsskulder                           |     | 530 277     | 709 743     |
| Skatteskulder                                |     | 33 742      | 13 721      |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 16  | 54 496      | 68 252      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 3 300 969   | 2 869 619   |
|                                              |     | 53 329 484  | 150 024 380 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 226 429 826 | 228 797 601 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -4 405 924                        | -8 000 898                        |
| Återföring av årets avskrivningar                                                   |            | 4 524 459                         | 4 490 583                         |
|                                                                                     |            | <u>118 535</u>                    | <u>-3 510 315</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>118 535</b>                    | <b>-3 510 315</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -42 841                           | -311 194                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 263 149                           | 712 717                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>338 843</b>                    | <b>-3 108 792</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Nyanskaffningar, IMD installation                                                   |            | -660 839                          | -145 062                          |
| Upplåtelse av lägenhet                                                              |            | 3 650 000                         | 2 035 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>2 989 161</b>                  | <b>1 889 938</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        |            | -                                 | -                                 |
| Amortering av lån                                                                   |            | -1 875 000                        | -2 128 760                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-1 875 000</b>                 | <b>-2 128 760</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>1 453 004</b>                  | <b>-3 347 614</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>6 547 367</b>                  | <b>9 894 981</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>8 000 371</b>                  | <b>6 547 367</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          |
| IMD el-mätare                | Linjär                  | 2044          |

#### 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 1 630 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

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Arvode - Styrelse     | 372 450        | 266 450        |
| Arvode - Valberedning | 37 245         | 82 425         |
| Arbetsgivaravgifter   | 109 695        | 110 787        |
|                       | <b>519 390</b> | <b>459 662</b> |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 13 070 040        | 11 316 005        |
| Hysesintäkter bostäder                      | 950 400           | 1 056 498         |
| Hysesintäkter lokaler                       | 1 154 530         | 1 057 469         |
| Hysesintäkter förråd                        | 10 560            | 10 560            |
| Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser | 1 090 705         | 850 045           |
| Gym- och bastuintäkter                      | 139 987           | 112 944           |
| IMD EI intäkter bostäder                    | 306 570           | -                 |
| Övrigt                                      | 190 645           | 134 096           |
|                                             | <b>16 913 437</b> | <b>14 537 617</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsersättningar          | 112 500        | 50 881         |
| Parkeringsbolag                  | 29 815         | 26 068         |
| Övriga ersättningar och intäkter | 176 729        | 89 591         |
|                                  | <b>319 044</b> | <b>166 540</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                     | 506 492          | 501 725          |
| Markskötsel                           | 419 981          | 401 389          |
| Ekonomisk Förvaltning                 | 287 734          | 284 543          |
| Teknisk Förvaltning                   | 229 502          | 199 559          |
| Vinterskötsel                         | 496 369          | 482 964          |
| Portstädning                          | 417 900          | 412 224          |
| Övriga avtal                          | 413 169          | 41 856           |
| Service- & besiktningsavtal - Energi  | 113 510          | 56 650           |
| Service- & besiktningsavtal - Hiss    | 88 703           | 76 445           |
| Service- & besiktningsavtal - Garage  | -                | 14 168           |
| Löpande mark- och fastighetsunderhåll | 897 697          | 652 743          |
| EI                                    | 1 595 978        | 845 656          |
| Uppvärmning                           | 1 237 176        | 1 157 058        |
| Vatten                                | 827 953          | 620 002          |
| Sophämtning                           | 631 730          | 871 364          |
| Fastighetsförsäkring                  | 189 673          | 170 919          |
| Vattenskada                           | 159 243          | 576 469          |
| Extern revision                       | 41 000           | 29 000           |
| Kabel-TV & Bredband                   | 607 368          | 630 390          |
| Mäklrarvode                           | 89 598           | 70 000           |
| Övrig drift                           | 333 730          | 232 522          |
|                                       | <b>9 584 506</b> | <b>8 327 646</b> |

## Not 5 Planerat underhåll

|                                         | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| Utfört underhåll - Bostad               | -              | 45 957           |
| Utfört underhåll - Gemensamma utrymmen  | -              | 496 940          |
| Utfört underhåll - Installationer       | 335 595        | 699 821          |
| Utfört underhåll - Huskropp             | 70 188         | 2 763 024        |
| Utfört underhåll - Mark                 | -              | 119 966          |
| Utfört underhåll - Parkering            | 104 571        | -                |
| OVK - Obligatorisk ventilationskontroll | 423 465        | -                |
|                                         | <b>933 819</b> | <b>4 125 708</b> |

## Not 6 Avskrivningar

|                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------|------------------|------------------|
| Byggnader        | 4 400 812        | 4 366 934        |
| Markanläggningar | 123 647          | 123 649          |
|                  | <b>4 524 459</b> | <b>4 490 583</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 5 745 418        | 5 015 242        |
| Övriga räntekostnader                   | 8 979            | 1 989            |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 754 397</b> | <b>5 017 231</b> |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                             | 225 003 242        | 225 003 242        |
| -Nyanskaffning IMD Elmätare                   | 805 901            | -                  |
|                                               | <b>225 809 143</b> | <b>225 003 242</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>221 106 393</b> | <b>220 300 492</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>             |                    |                    |
| -Vid årets början                             | -35 313 083        | -30 946 149        |
| -Årets avskrivning                            | -4 400 812         | -4 366 934         |
|                                               | <b>-39 713 895</b> | <b>-35 313 083</b> |
| <b>MARK</b>                                   | <b>34 805 245</b>  | <b>34 805 245</b>  |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <b>216 197 743</b> | <b>219 792 654</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                         |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                          | 147 000 000        | 147 000 000        |
| Byggnader - lokaler                           | 4 157 000          | 4 157 000          |
|                                               | <b>151 157 000</b> | <b>151 157 000</b> |
| Mark - bostäder                               | 60 800 000         | 61 500 000         |
| Mark - lokaler                                | 1 896 000          | 1 196 000          |
|                                               | <b>62 696 000</b>  | <b>62 696 000</b>  |
| <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

|                                                | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Vid årets början                               | 2 472 974         | 2 472 974        |
| Nyanskaffningar                                | -                 | -                |
|                                                | <b>2 472 974</b>  | <b>2 472 974</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i> |                   |                  |
| - Vid årets början                             | -896 796          | -773 147         |
| - Årets avskrivning enligt plan                | -123 648          | -123 649         |
|                                                | <b>-1 020 444</b> | <b>-896 796</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>1 452 530</b>  | <b>1 576 178</b> |

## Not 10 Inventarier

|                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början                      | 145 062    | -              |
| Årets anskaffning, IMD installation   | 660 839    | 145 062        |
| Omklassificeringar                    | -805 901   | -              |
|                                       | <u>-</u>   | <u>145 062</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>   | <b>145 062</b> |

## Not 12 Övriga fordringar

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto       | 5 850          | 10 907        |
| Momsfordran       | 152 995        | 26 277        |
| Övriga fordringar | 50 195         | -             |
|                   | <u>209 040</u> | <u>37 184</u> |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring               | 199 298        | 189 673        |
| Kabel-TV och Bredband              | 117 793        | 163 196        |
| SEB sparkonto upplupen ränteintäkt | -              | 21 343         |
| Övrigt                             | 10 540         | 10 540         |
|                                    | <u>327 631</u> | <u>384 752</u> |

## Not 14 Kassa och bank

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| SEB Transaktionskonto                           | 3 000 022        | 1 547 367        |
| SEB Placeringskonto med inlåningsränta om 1,25% | 5 000 349        | 5 000 000        |
|                                                 | <u>8 000 371</u> | <u>6 547 367</u> |

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------|------------|-------|--------------|--------------------|--------------------|
| SEB          | 38802852   | 4,65  | Rörlig ränta | -                  | 29 464 548         |
| SEB          | 38802879   | 4,65  | Rörlig ränta | -                  | 17 777 806         |
| Swedbank     | 2954330276 | 2,47  | 2025-11-25   | 23 625 000         | 24 125 000         |
| Swedbank     | 2954330284 | 2,38  | 2026-11-25   | 23 625 000         | 24 125 000         |
| Swedbank     | 2954330292 | 2,38  | 2026-11-25   | 23 625 000         | 24 125 000         |
| Swedbank     | 2955685777 | 2,47  | 2025-11-25   | 26 215 691         | 26 590 691         |
| Swedbank     | 2955821190 | 3,51  | 2026-03-25   | 23 621 177         | -                  |
| Swedbank     | 2955821208 | 3,51  | 2026-03-25   | 23 621 177         | -                  |
|              |            |       |              | <b>144 333 045</b> | <b>146 208 045</b> |

Nästa års beräknade amortering -2 000 000

Nästa års låneomsättning -47 250 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 95 083 045**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 134 333 045

## Fastighetsinteckningar

|                                                       | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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

|                               | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltning adm. enligt avtal | 46 203        | 68 252        |
| Övriga                        | 8 293         | -             |
|                               | <b>54 496</b> | <b>68 252</b> |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 521 575        | 1 384 185        |
| Upplupen revisionsarvode                            | 30 000           | 30 000           |
| Upplupen el                                         | 168 622          | 89 467           |
| Upplupen el-bergvärme                               | 174 838          | 153 298          |
| Upplupen sophämtning                                | -                | 36 511           |
| Upplupen ränta                                      | 854 323          | 654 559          |
| Upplupna styrelsearvoden inkl soc. avgifter         | 519 390          | 458 820          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 221           | 62 779           |
|                                                     | <b>3 300 969</b> | <b>2 869 619</b> |

## Underskrifter

Upplands Väsby 2025-.....

.....  
Vaida Bauzinskaite  
Styrelseordförande

.....  
Nicky Wahlström  
Ledamot

.....  
Bengt-Åke Forselius  
Ledamot

.....  
Michael Fernlund  
Ledamot

.....  
Anders Norén  
Ledamot

.....  
Anton Löved  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-.....

.....  
William Lindström  
Kungsbron BoRevision AB

Följande handlingar har undertecknats den 20 februari 2025



ÅR 2024 - BRF Runby Gårdar.pdf  
(7199184 byte)  
SHA-512: 6de64d5aaa4ee20daff467a2b936ed709f86e  
4660aed09dbe9cc4ac71b33cd6a7b10b63cf9027532296  
14c8c86af7b9d16bb1ecc3ecc812c68da02389819436e

Underskrifter

2025-02-19 12:58:08 (CET)



Vaida Bauzinskaite

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 12:59:41 (CET)



Nicky Carine Wahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 13:11:23 (CET)



Bengt-Åke Forselius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 14:26:42 (CET)



Michael Fredrik Fernlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 14:48:30 (CET)



Anders Norén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 18:46:22 (CET)



Anton Johannes Löved

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-20 07:20:54 (CET)



William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024 signering

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:

38c4e5deaeca091c100981c047ce4096752db76b73d1002722d0cb7ce09d31412a2bb8bf696b895444dfca514f6996761982f26c07f8292ea4ea182db3029cc0



#### 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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.