

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar

769616-4115

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Allmänt om verksamheten

#### 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.

#### 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel. Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen

Styrelsen har beslutat under 2019 att årsavgiften för 2020 ska lämnas oförändrad.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Funktion	Övriga ansvarsområden
Anders Norén	Ordförande	Ekonomi, teknik, framtidsfrågor
Bengt-Åke Forselius	Vice ordförande	Ekonomi, teknik, framtidsfrågor
Marie Östlund	Sekreterare	Administration
Jennifer Svanborg	Ledamot	Hemsida och gemensamma lokaler
Vaida Bauzinskaite	Ledamot	Hemsida och gemensamma lokaler
Tommy Granlund	Suppleant	
Andy Mondvay	Suppleant	

Under året har förutom ordinarie föreningsstämma, 10 protokollförda styrelsemöten hållits, 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 vissa styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

#### Ersättningar

Till styrelsens medlemmar har reserverats 6 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter och 1 basbelopp exkl.

sociala avgifter till valberedningen. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten,

#### **Föreningens kansli**

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan kl 08.30-09.00. Styrelsen har överlåtit till förvaltarens representant att vara den som bemannar kansliet under expeditionstiden.

Boende kan komma i kontakt med kansliet via telefon, e-mail eller personligt besök. Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även 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. Eds församlingshem har hyrt ut lokal för större sammankomster, ex föreningens stämma.

#### **Firmateckning och attesträtt**

Föreningens firma har tecknats av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen. Samma princip har gällt för attesträtten.

#### **Revisor**

Föreningens revisor är Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB.

#### **Valberedning**

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

#### **Stämmor**

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-15..

#### **Fastighetsfakta**

Föreningen förvärvade fastigheten 2008 via s k paketering och justering har skett retroaktivt i linje med Red U9.

<b>Fastighetsförteckning</b>	<b>Förvärv</b>	<b>Säte</b>
Övra Runby 1:104	2008-09-01	Upplands Väsby
Övra Runby 1:105	2008-09-01	Upplands Väsby

#### **Försäkring**

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.

Uppvärmning sker med bergvärme.

Värdeåret är för Övra Runby 1:104 1983 och för Övra Runby 1:105 1984.

Fastigheternas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 39 075 kvm , varav 13 718 avser lägenhetsyta.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 200 bostadslägenheter med bostadsrätt och 15 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och "Norlandia Förskolor" (förskola), samt parkeringsplatser och förråd.

Föreningens adress är Lövstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby.

### Arsavgiften

**Månadskostnaden per lägenhetsstorlek 2019-12-31 framgår av nedanstående tabell.**

Storlek	Yta kvm	Avgift	Hyra
1 rum och kök	29	1761	
2 rum och kök	45	2698	
2 rum och kök	53	3166	
2 rum och kök	54	3225	5337
3 rum och kök	68	4045	6382
4 rum och kök	68	4045	
4 rum och kök	80	4747	7272
5 rum och kök	80	4747	7505
4 rum och kök	93	5659	
5 rum och kök	122	7207	

### Parkeringsplatser

Hyresnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året för befintliga hyresgäster. Vid nytecknande av parkeringsavtal och byte av plats har nya avgifter tagits ut. El har ingått i hyran.

	Befintliga	Nya avtal
P-plats	150 kr	200 kr
Carport	280 kr	330 kr
Carport/el	350 kr	400 kr
Carport/grind	350 kr	400 kr
Carport/ei/grind	400 kr	450 kr

Vid årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på väntelista finns. Styrelsen har beslutat att fr.o.m 2020-01-01 så överförs samtliga till prisnivån för nya avtal.

### Gemensamhetslokaler

Våra gemensamhetslokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Vid årsskiftet hade 63 hushåll ett abonnemang för våra gym, bastu och snickeriverkstad. Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Övernattningslägenheten har varit uthyrd i 103 nätter. Styrelserummet har hyrts ut regelbundet. Att hyra övernattningslägenheten kostar 350 kr/dygn och styrelserummet kostar 200 kr/dygn.

### Planerat underhåll 2020

Renovering av samtliga tak.

Målning av staket.

Lansering av ny hemsida.

Slutförande av det elektroniska låssystemet inkl. porttelefoner.

### **Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal**

#### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning  
Trädgårdsskötsel  
Fastighetsskötsel  
Markskötsel  
Snöröjning  
Ekonomisk Förvaltning

#### **Leverantör**

Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Service AB  
Renew Ekonomi AB

#### **Övriga avtal**

Städning  
Mattor  
Bredband  
Kabel TV  
EI  
Vatten  
Service av värme / ventilation  
Tvättstugor  
Fastighetsmäklare  
Parkering  
Banktjänster och lån

#### **Leverantör**

Renew Service AB  
Stockholms Hyr-Tvätt AB  
Telenor och Com Hem  
Com Hem  
EON och Nordic Green Energy AB  
Upplands Väsby Kommun  
Lykil AB  
Electrolux Laundry Systems  
Husman Hagberg i Upplands Väsby  
Aimo Park (fd Q-Park)  
SEB

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Genomförda aktiviteter under verksamhetsåret

-Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.

-Nyhetsbrev har delats ut vid fyra (4) tillfällen under året.

-Två städdagar har genomförts. Ett femtiotal boende utförde tillsammans vår- och höststädning av gårdar och allmänna områden.

-Renovering av områdets hissar fortsatte under 2019 med ytterligare tre (3) hissar. Det är hissarna på Lövstavägen 29, Lövstavägen 50 och Bromsbodavägen 31. Arbetet utfördes av Uppsala Hissar.

-Installationer av låssystemet fortsatte under 2019.

- Stamspolning i alla lägenheter påbörjades i december 2019.

-Upphandling av takomläggning av föreningens samtliga tak genomfördes. Takbyte påbörjades i december 2019 och kommer att pågå under stor del av 2020.

-Ett avtal om bredband och digital-TV förhandlades med Comhem. Från december 2019 så ingår bastjänster för digital-TV och bredband till föreningens alla lägenheter i boendes hyres- och månadsavgifter. Föreningens kostnader för detta finansieras genom lägre sophanteringskostnader då vi nu komposterar matavfall.

-I processen mot Enexergy AB har datum för hovrättsförhandlingar satts till januari 2020. Förberedande juridiskt arbete har utförts under hösten 2019.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 200

Överlåtelser under året: 30  
Beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 4

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 gällande föreningsstadgar har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5% respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Föreningen har sålt 3 lägenheter under 2019 och fått ett kapitaltillskott på 5 740 000 kr.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 248  
Tillkommande medlemmar: 35  
Avgående medlemmar: 29  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 254

<b>Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning</b>	<i>Belopp i kr</i>			
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	710	698	693	676
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 139	1 165	1 124	1 169
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 224	1 245	1 197	1 184
Boareal bostadsrätt	12 760	12 677	12 677	
Boareal Hyresrätt	958	1 041		
Areal lokal	623	623		
Total yta	14 341	14 341		
Balansomslutning	229 407 083	228 979 416	230 821 414	233 335 650
Resultat efter finansiella poster	-2 704 198	-3 561 385	-1 873 616	-1 348 877
Soliditet %	43	41	40	41
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	52	38	17	27
Driftskostnad - värmekostnad (el)/kvm totalyta	72	61	18	11
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	37	26	2	21
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 096	10 255	10 391	10 439

### Eget kapital

	<i>Inbetalade insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	91 964 098	26 019 112	5 537 409	-25 233 773	-3 561 385
Disposition enligt Upplåtelse av -bostadsrätt	1 063 335	4 676 665			
årsstämmobeslut -förändring av underhållningsfond			3 900 000	-3 900 000	
-föregående års resultat				-3 561 385	3 561 385
Årets resultat					-2 704 198
<b>Vid årets utgång</b>	<b>93 027 433</b>	<b>30 695 777</b>	<b>9 437 409</b>	<b>-32 695 158</b>	<b>-2 704 198</b>

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

	<i>Belopp i kr</i>
Tidigare års ansamlade förlust	-32 695 158
Årets resultat	-2 704 198
	<b>-35 399 356</b>
Att disponera	-35 399 356
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Överföring från fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-964 000
<b>Summa</b>	<b>-36 363 356</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	9 437 409
Årets förändring	964 000
<b>Summa</b>	<b>10 401 409</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	12 154 551	11 878 748
		<u>12 154 551</u>	<u>11 878 748</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 978 382	-7 564 604
Övriga externa kostnader	4	-2 087 244	-3 265 185
Personalkostnader	4	-411 320	-417 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-3 079 882	-3 004 454
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 402 277</u>	<u>-2 372 701</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 474	1 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 304 395	-1 190 584
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 704 198</u>	<u>-3 561 385</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 704 198</u>	<u>-3 561 385</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 704 198</u>	<u>-3 561 385</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	221 729 221	221 487 318
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 860	56 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 203 249	835 588
		<u>222 953 330</u>	<u>222 379 766</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>222 953 330</u>	<u>222 379 766</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		66 339	19 875
Övriga fordringar	9	4 216	77 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	298 478	239 843
		<u>369 033</u>	<u>337 672</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>6 084 720</u>	<u>6 261 978</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 453 753</u>	<u>6 599 650</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>229 407 083</u>	<u>228 979 416</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		93 027 433	91 964 098
Upplåtelseavgifter		30 695 777	26 019 112
Fond för yttre underhåll		9 437 409	5 537 409
		<u>133 160 619</u>	<u>123 520 619</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-32 695 158	-25 233 773
Årets resultat		-2 704 198	-3 561 385
		<u>-35 399 356</u>	<u>-28 795 158</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>97 761 263</u>	<u>94 725 461</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>6 964 050</u>	<u>8 150 000</u>
		6 964 050	8 150 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	121 855 266	121 855 266
Leverantörsskulder		1 310 863	2 439 999
Skatteskulder		8 860	31 576
Övriga kortfristiga skulder	12	46 071	29 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 460 710</u>	<u>1 748 023</u>
		124 681 770	126 103 955
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>229 407 083</u>	<u>228 979 416</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 704 198	-3 561 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 079 882	3 004 454
		<u>375 684</u>	<u>-556 931</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>375 684</b>	<b>-556 931</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31 361	498 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 421 185	476 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 076 862</b>	<b>417 872</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Byggnader		-3 285 785	-3 231 142
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Pågående projekt		-368 661	-529 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 654 446</b>	<b>-3 760 342</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter		5 740 000	1 840 000
Amortering av lån		-1 185 950	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 554 050</b>	<b>1 240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-177 258</b>	<b>-2 102 470</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 261 978</b>	<b>8 364 447</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 084 720</b>	<b>6 261 977</b>

20.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

##### Hyror och avgifter

Intäkter från uthyrning av bostadsrätter, hyresrätter, lokaler och andra ersättningar för utrymmen redovisas den första i hyresmånaden. De ekonomiska fördelar som föreningen erhåller eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter redovisas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för reducerade ersättningar och avgifter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Föreningen har ett skattemässigt restvärde men då föreningens lägenheter är upplåtna utan tidsbegränsning värderas den latent skatteskulden till 0kr.

### Avskrivningar

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd i år</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Markanläggning	20
Bergvärmeanläggning	50
Undercentral	20
Hissar	30
Låssystem	25
Övrig stomme	200
Övrig installation	20

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt bestämmelserna i stadgarna och underhållsplanen.

### Skatter och avgifter

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	9 060 776	8 846 336
Hysesintäkter bostäder	1 090 871	1 213 669
Hysesintäkter lokaler	762 456	750 584
Hysesintäkter garage och p-platser	641 730	644 605
Försäkringsersättningar	279 608	202 768
Övriga intäkter	319 110	220 786
<b>Summa</b>	<b>12 154 551</b>	<b>11 878 748</b>

940

**Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-3 043 882	-2 968 806
Inventarier, verktyg och installationer	-36 000	-35 648
<b>Summa</b>	<b>-3 079 882</b>	<b>-3 004 454</b>

90

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 506 342	-2 092 971
Reparationer och underhåll	-3 074 964	-2 492 296
El	-747 250	-547 204
El bergvärme	-1 032 807	-877 109
Vatten	-527 574	-369 014
Sophämtning	-761 595	-845 602
Kabel-Tv & Bredband	-188 612	-165 573
Fastighetsförsäkring	-139 238	-174 835
	<b>-7 978 382</b>	<b>-7 564 604</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	-332 388	-332 385
Administration	-377 201	-292 889
Revisionsarvode	-23 875	-36 000
Ekonomisk förvaltning	-366 355	-367 552
Teknisk förvaltning	-677 583	-145 045
Advokat och rättsliga kostnader	-147 916	-1 392 976
Övrigt	-161 926	-698 338
	<b>-2 087 244</b>	<b>-3 265 185</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-325 500	-325 500
Lön	-	-5 620
Sociala avgifter	-83 185	-83 932
Övrigt	-2 635	-2 154
	<b>-411 320</b>	<b>-417 206</b>
<b>Summa</b>	<b>-10 476 946</b>	<b>-11 246 995</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 303 777	1 188 886
Övrigt	618	1 698
<b>Summa</b>	<b>1 304 395</b>	<b>1 190 584</b>

24.

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader</i>		
<b>Anskaffningsvärde</b>		
-Vid årets början	207 318 984	202 896 418
-Årets anskaffning	3 285 785	3 231 142
-Omklassificeringar	-	1 191 424
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 604 769</b>	<b>207 318 984</b>
<b>Upp- och nedskrivningar</b>		
-Vid årets början	-4 702 750	-4 702 750
<b>Utgående ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-4 702 750</b>	<b>-4 702 750</b>
<b>Avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-15 934 161	-12 965 355
-Årets avskrivning	-3 043 882	-2 968 806
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 978 043</b>	<b>-15 934 161</b>
Mark	34 805 245	34 805 245
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>221 729 221</b>	<b>221 487 318</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	103 752 000	103 752 000
Mark	38 741 000	38 741 000
<b>Summa</b>	<b>142 493 000</b>	<b>142 493 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	373 989	373 989
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 989</b>	<b>373 989</b>
<b>Avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-317 129	-281 481
-Årets avskrivning	-36 000	-35 648
	-353 129	-317 129
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 860</b>	<b>56 860</b>

90.



### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	835 588	1 497 813
Omklassificeringar	-431 356	-1 191 424
Investeringar	799 017	529 199
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 203 249</b>	<b>835 588</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skattekonto	4 216	77 954
<b>Summa</b>	<b>4 216</b>	<b>77 954</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	141 700	139 238
Bredband och kabel-TV	142 967	
Övrigt	13 811	100 605
<b>Summa</b>	<b>298 478</b>	<b>239 843</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats %	Konv. datum	Belopp
SEB	3880 2 852	0,75	22-12-28	29 464 548
SEB	3880 2 879	0,68	21-12-28	17 777 806
SEB	3880 2 844	0,84	23-12-28	29 105 731
SEB	3880 2 887	0,70	21-08-28	3 019 937
SEB	3880 2 895	0,70	21-08-28	3 019 937
SEB	3880 2 860	0,62	21-07-28	28 013 547
SEB	3905 0 218	0,37	20-09-28	5 150 000
SEB	3905 0 234	0,37	20-09-28	5 117 810
SEB	3905 0 242	1,01	20-10-28	5 150 000
SEB	3933 4 054	1,01	20-10-28	3 000 000
<b>Summa</b>				<b>128 819 316</b>
Avgår kortfristig skuld				-121 855 266
<b>Summa långfristig skuld</b>				<b>6 964 050</b>

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt	1 845	4 431
Övriga skulder	44 226	24 660
<b>Summa</b>	<b>46 071</b>	<b>29 091</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	792 537	746 536
Upplupna räntekostnader	22 409	42 777
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	286 944	356 637
Beräknat revisionsarvode	36 000	36 000
EI	74 730	119 900
EI (Bergvärme)	116 435	
Ekonomisk förvaltning år 2019	77 226	365 914
Avfallshantering	54 429	
Övrigt		80 259
<b>Summa</b>	<b>1 460 710</b>	<b>1 748 023</b>

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	131 955 266	131 955 266

Upplands Väsby den 8/6 2020



Anders Norén



Bengt-Åke Forselius



Jennifer Svanborg



Marie Östlund



Vaida Bauzinskaite

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/6 2020



Erik Davidsson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runby Gårdar, org.nr. 769616-4115

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby Gårdar för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Runby Gårdar för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 juni 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB