

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

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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

Årsavgifterna höjdes med 1,9% fr.o.m 2019-01 -01

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
Susanne Balkanli	Ledamot	Administration och gemensamma lokaler
Marcus Örtengren	Ledamot	Ekonomi
Vaida Bauzinskaite	Ledamot	Administration och gemensamma lokaler
Tommy Granlund	Suppleant	Administration
Andy Mondvay	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 13 stycken 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 kanade 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 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 för företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras per telefon eller e-mail. Styrelsemöten, leverantörsmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Eds församlingshem har lånat ut lokal för större sammankomster, ex föreningsstämma.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening vid avtal och för attesträtten.

### **Revisor**

Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB.

### **Valberedning**

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

### **Stämmor**

Ordinarie årsstämma hölls 2018-05-28.

### **Fastighetsfakta**

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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Övra Runby 1:104	2008-09-01	Upplands Väsby
Övra Runby 1:105	2008-09-01	Upplands Väsby

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkring finns hos Gjensidige 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.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 39 075 kvm , varav 13 718 avser lägenhetsyta

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 199 bostadslägenheter med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 2 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 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	5263
3 rum och kök	68	4045	6297
4 rum och kök	68	4045	
4 rum och kök	80	4747	7171
5 rum och kök	80	4747	7235
5 rum och kök	122	7207	

## Parkeringsplatser

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

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

Vid årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på väntelista finns.

## Gemensamhetslokaler

Våra gemensamma lokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Vid årsskiftet hade 71 hushåll ett abonnemang för våra gym, snickeriverkstad och bastu. Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Övernattningslägenheten var uthyrd 103 nätter. Att hyra övernattningslägenheten kostar 350 kr/dygn. Styrelserummet har hyrts ut regelbundet. Styrelserummet kostar 200 kr/dygn.

## Planerat underhåll 2019

Fortsatt underhåll och renoveringar av hissar.

Fortsatt översyn av områdets belysning.

Fortsatt implementering av det elektroniska låssystemet för gemensamma utrymmen

Översyn av föreningens samtliga tak.

Uppgradera hemsidan [www.runbygardar.se](http://www.runbygardar.se).

### 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  
Värme supportavtal  
Tvättstugor  
Fastighetsmäklare  
Parkering  
Banktjänster och lån  
Service av värme & ventilation

#### Leverantör

Renew Service AB  
Stockholms Hyr-Tvätt AB  
Telenor  
Com Hem  
Eon och Mellersta Skånes Kraft  
Upplands Väsby Kommun  
ENEX  
Electrolux Laundry Systems  
Husman Hagberg (försäljning av föreningens lägenheter)  
Q-park  
SEB  
Lykil

### 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.

-En städdag har genomförts. Ett femtiotal tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden.

-I september genomförde vi en familjedag med lekar, hoppborg, korvgrillning och samvaro. Detta för att fira 10 år som bostadsrättsförening. Arrangemanget var mycket uppskattat.

-En renovering av området hissar fortsatte under 2018 med ytterligare tre (3) hissar. Det är hissarna på Lövstavägen 38, Bromsbodavägen 13 och Bromsbodavägen 35. De kvarvarande hissarna, 3 st färdigställs under kvartal 1 2019. Arbetet utförs av Uppsala Hissar AB

-Under sommaren 2018 renoverades alla soprum. Väggarna isolerades och väggar och golv målades. Under hösten sattes även nya skyltar upp samt musik installerades.

-Införande av kompostering av matavfall infördes under senhösten. Detta kommer att medföra att föreningen får lägre kostnader för sophämtning.

-Upphandling av nytt låssystem genomfördes under 2018 samt installationen påbörjades, i föreningens allmänna lokaler påbörjades under 2018. Taggar köptes in och boende fick kvittera ut dessa. Nytt lås på våra gym togs i bruk på senhösten.

-Injustering av ventilationssystem inkl. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes.

-Mätning av radon i våra lägenheter genomfördes.

-Gångvägen längs med Bromsbodavägen förbättrades med nytt underarbete och grus under våren. Senare under året när Upplands Väsby kommun asfalterade trottoarer i närområdet asfalterades även denna gångväg.

-Byte av tak på Lövstavägen 28 pga läckage.

-Föreningen har under 2018 drivit två processer i Tingsrätten mot en tidigare leverantör av installationstjänster av värme och ventilation, Enexergi AB. Båda processerna har förlorats i tingsrätten. Ett av ärendena har fått prövningstillstånd i Hovrätten efter överklagan. Inget datum finns ännu för dessa fortsatta förhandlingar.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 199

Överlåtelser under året: 29

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2018-12-31: 1

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 överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5% respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Föreningen har sålt 1 lägenhet under 2018 och fått ett kapitaltillskott på 1 840 000 kr.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 248

#### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	698	693	676	685
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 165	1 124	1 169	1 013
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 245	1 197	1 184	1 210
Boareal bostadsrätt	12 677	12 677		
Boareal Hyresrätt	1 041			
Areal lokal	623			
Total yta	14 341			
Balansomslutning	228 979 416	230 821 414	233 335 650	235 064 752
Resultat efter finansiella poster	-3 561 385	-1 873 616	-1 348 877	-1 604 445
Soliditet %	41	40	41	40
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	38	17	27	23
Driftskostnad - värmekostnad (el)/kvm totalyta	61	18	11	38
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	26	2	21	21
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 255	10 391	10 439	10 635

### 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	91 556 180	24 587 030	4 573 409	-22 396 157	-1 873 616
Disposition enligt					
Upplåtelse av					
-bostadsrätt	407 918	1 432 082			
årsstämmbeslut					
-förändring av					
uppskrivningsfond			964 000	-964 000	
-föregående års					
resultat				-1 873 616	1 873 616
Årets resultat					-3 561 385
<b>Vid årets utgång</b>	<b>91 964 098</b>	<b>26 019 112</b>	<b>5 537 409</b>	<b>-25 233 773</b>	<b>-3 561 385</b>

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 28 795 158, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Ansamlad förlust vid årets början	-24 269 773
Avsättning för yttre fond	-964 000
Årets resultat	-3 561 385
<b>Summa</b>	<b>-28 795 158</b>
Disponeras:	
Avsättning till yttre fond	3 900 000
Balanseras i ny räkning	-32 695 158
<b>Summa</b>	<b>-28 795 158</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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 878 748	11 732 271
		<u>11 878 748</u>	<u>11 732 271</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-7 564 604	-7 274 896
Övriga externa kostnader	4	-3 265 185	-1 891 635
Personalkostnader	4	-417 206	-404 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-3 004 454	-2 991 157
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 372 701</u>	<u>-830 045</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 900	1 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 190 584	-1 044 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 561 385</u>	<u>-1 873 616</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 561 385</u>	<u>-1 873 616</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 561 385</u>	<u>-1 873 616</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	221 487 318	220 033 558
Inventarier, verktyg och installationer	7	56 860	92 508
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	835 588	1 497 813
		<u>222 379 766</u>	<u>221 623 879</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>222 379 766</u>	<u>221 623 879</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19 875	569 617
Övriga fordringar	9	77 954	2 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	239 843	263 770
		<u>337 672</u>	<u>836 087</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>6 261 978</u>	<u>8 364 447</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 599 650</u>	<u>9 200 534</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>228 979 416</u>	<u>230 824 413</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		91 964 098	91 556 180
Upplåtelseavgifter		26 019 112	24 587 030
Fond för yttre underhåll		5 537 409	4 573 409
		<u>123 520 619</u>	<u>120 716 619</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 233 773	-22 396 157
Årets resultat		-3 561 385	-1 873 616
		<u>-28 795 158</u>	<u>-24 269 773</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>94 725 461</u>	<u>96 446 846</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>8 150 000</u>	<u>130 005 266</u>
		8 150 000	130 005 266
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	121 855 266	600 000
Leverantörsskulder		2 439 999	2 199 514
Skatteskulder		31 576	28 429
Övriga kortfristiga skulder	12	29 091	177 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 748 023	1 366 510
		<u>126 103 955</u>	<u>4 372 301</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>228 979 416</u>	<u>230 824 413</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 561 385	-1 873 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 004 454	2 991 157
		<u>-556 931</u>	<u>1 117 541</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-556 931</b>	<b>1 117 541</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		498 415	46 687
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		476 388	1 188 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>417 872</b>	<b>2 352 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Byggnader		-3 231 142	-1 999 181
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Pågående projekt		-529 200	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 760 342</b>	<b>-1 999 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter		1 840 000	-
Amortering av lån		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 240 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 102 470</b>	<b>-246 575</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 364 448</b>	<b>8 611 023</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 261 978</b>	<b>8 364 448</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Markanläggning	20
Bergvärmearläggning	50
Undercentral	20
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 1337 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	8 846 336	8 676 489
Hysesintäkter bostäder	1 213 669	1 291 017
Hysesintäkter lokaler	775 743	771 002
Hysesintäkter garage och p-platser	680 280	674 462
Försäkringsersättningar	202 768	122 399
Övriga intäkter	159 952	196 902
<b>Summa</b>	<b>11 878 748</b>	<b>11 732 271</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-2 968 806	-2 955 509
Inventarier, verktyg och installationer	-35 648	-35 648
<b>Summa</b>	<b>-3 004 454</b>	<b>-2 991 157</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 092 971	-1 810 726
Reparationer och underhåll	-2 492 296	-2 753 588
El	-547 204	-661 465
El bergvärme	-877 109	-699 747
Vatten	-369 014	-48 452
Sophämtning	-845 602	-987 648
Kabel-Tv	-165 573	-167 440
Fastighetsförsäkring	-174 835	-145 830
	<b>-7 564 604</b>	<b>-7 274 896</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	-332 385	-324 241
Administration	-292 889	-367 512
Revisionsarvode	-36 000	-33 993
Ekonomisk förvaltning	-367 552	-324 747
Teknisk förvaltning	-145 045	-221 009
Advokat och rättsliga kostnader	-1 392 976	-227 597
Övrigt	-698 338	-392 536
	<b>-3 265 185</b>	<b>-1 891 635</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-325 500	-313 600
Lön	-5 620	-
Sociala avgifter	-83 932	-91 028
Övrigt	-2 154	-
	<b>-417 206</b>	<b>-404 628</b>
<b>Summa</b>	<b>-11 246 995</b>	<b>-9 571 159</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 188 886	1 043 317
Övrigt	1 698	1 441
<b>Summa</b>	<b>1 190 584</b>	<b>1 044 758</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnader</i>		
<b>Anskaffningsvärde</b>		
-Vid årets början	202 896 418	201 865 582
-Årets anskaffning	3 231 142	1 030 836
-Omklassificeringar	1 191 424	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 318 984</b>	<b>202 896 418</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	-12 965 355	-10 009 846
-Årets avskrivning	-2 968 806	-2 955 509
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 934 161</b>	<b>-12 965 355</b>
 Mark	 34 805 245	 34 805 245
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>221 487 318</b>	<b>220 033 558</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

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-281 481	-245 833
-Årets avskrivning	-35 648	-35 648
	-317 129	-281 481
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 860</b>	<b>92 508</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 497 813	529 467
Omklassificeringar	-1 191 424	-
Investeringar	529 199	968 346
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>835 588</b>	<b>1 497 813</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skattekonto	77 954	2 700
<b>Summa</b>	<b>77 954</b>	<b>2 700</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	139 238	101 987
Övrigt	100 605	161 783
<b>Summa</b>	<b>239 843</b>	<b>263 770</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats %	Slutbetalddag	Belopp
SEB	3880 2 852	1,11	19-06-28	29 539 548
SEB	3880 2 879	1,11	19-06-28	17 852 806
SEB	3880 2 844	1,01	19-05-28	29 809 491
SEB	3880 2 887	1,08	19-06-28	3 119 937
SEB	3880 2 895	1,08	19-06-28	3 119 937
SEB	3880 2 860	1,18	19-07-28	28 113 547
SEB	3905 0 218	1,18	19-07-28	5 150 000
SEB	3905 0 234	1,13	19-08-28	5 150 000
SEB	3905 0 242	0,78	20-10-28	5 150 000
SEB	3933 4 054	0,78	20-10-28	3 000 000
<b>Summa</b>				<b>130 005 266</b>
Avgår kortfristig skuld				-121 855 266
<b>Summa långfristig skuld</b>				<b>8 150 000</b>

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdeskatt	4 431	3 966
Övriga skulder	24 660	173 882
<b>Summa</b>	<b>29 091</b>	<b>177 848</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	746 536	770 319
Upplupna räntekostnader	42 777	26 886
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	356 637	356 351
Beräknat revisionsarvode	36 000	23 500
EI	119 900	-
Ekonomisk förvaltning år 2018	365 914	-
Övrigt	80 259	189 454
<b>Summa</b>	<b>1 748 023</b>	<b>1 366 510</b>



## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	131 955 266	131 955 266

## Underskrifter

Upplands Väsby 2019-04-24



Anders Norén  
Styrelseledamot



Bengt-Åke Forselius  
Styrelseledamot



Susanne Balkani  
Styrelseledamot



Marcus Örtengren  
Styrelseledamot



Vaida Bauzinkaite  
Styrelseledamot



Marie Östlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Erik Davidsson

Borevision i Sverige AB

## 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 2018.

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 2018 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 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 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 fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 2018 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 trygghetssätt.

### 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 april 2019

Erik Davidsson

BoRevision AB