

Årsredovisning för
Brf Runby Gårdar
769616-4115

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 m². Taxeringsvärdet är 174 210 tkr, varav byggnadsvärdet är 124 995 tkr och markvärdet 49 215 tkr.

Fullvärdesförsäkring finns hos Brandkontoret genom försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedyr, 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
Bostäder (varav 15 st hyresrätter)	215	13 718
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	117	
Totalt	441	14 341

Fastighetsadresser

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

Arrendemark för p-platser adress, Vättevägen.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Funktion	Övriga ansvarsområden
Anders Norén	Ordförande	Ekonomi, teknik, framtidsfrågor
Bengt-Åke Forselius	Vice ordförande	Ekonomi, teknik, framtidsfrågor
Marie Östlund	Sekreterare	Administration
Vaida Bauzinskaite	Ledamot	Administration och gem. lokaler
Jennifer Svanborg	Ledamot	Hemsida och gem. lokaler
Tommy Granlund	Ledamot	Teknik, Gym
Nicky Wahlström	Suppleant	
Toni Leinonen	Suppleant	
Risto Keckman	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöter i styrelsen.

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 254 medlemmar.

Revisorer

Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

Ersättningar

Till styrelsens medlemmar har reserverats 7 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter och 1 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 Ekonomi AB t.o.m. 2020-05-31
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service AB fr.o.m 2020-06-01

Övriga avtal

Städning	Renew Service AB
Mattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Bredband	Telenor och Com Hem
TV	Com Hem
EL	E-ON och Nordic Green Energy
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Tvättstugor	Electrolux Laundry Systems
Parkering	Aimo Park
Service av värme & ventilation	Lykil AB
Hämtning av källsorterat avfall	Stena Recycling AB
Hämtning av el- samt grovavfall	Suez

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 751	11 773	11 676	11 732	11 424
Årets resultat	-8 152	-2 704	-3 561	-1 874	-1 349
Fond för yttre underhåll	10 401	9 437	5 537	4 573	3 609
Belåning, kr/kvm totalyta	10 438	9 897	9 988	9 988	10 080
Räntekänslighet*	12,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Soliditet %	38	43	41	40	41
Årsavgift bostäder, kr/kvm	735	731	714	703	685

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsen har under 2020 beslutat att årsavgiften för 2021 höjs med 1,85%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	93 027 433	30 695 777	9 437 409	-32 695 158	-2 704 198
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			964 000	-3 668 198	2 704 198
Årets resultat	-	-			-8 151 559
	93 027 433	30 695 777	10 401 409	-36 363 356	-8 151 559

Händelser under året

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, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Föreningsstämman hölls utomhus p g a Corona pandemin.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 2020-06-30

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 11 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

Medlemslägenheter: 200 Överlåtelse under året: 25
Beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 2

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 pantsättning uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp

Lokaler

Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) t.o.m. 2020-09-30 och "Norlandia Förskolor" (förskola), samt parkeringsplatser och förråd. Lokalen för gruppboende har renoverats och nytt hyreskontrakt för denna lokal har tecknats med Norlandia förskolor från 2021-01-04 för förskoleverksamhet

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 fyra (4) tillfällen under året.
- Två städdagar har genomförts. Ett femtiotal tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden.
- I rättsprocessen mot Enexergy AB ingicks förlikning i januari 2020

Genomfört underhåll:

Ar	Åtgärd
2020	Det nya låssystemet inkl. porttelefoner togs i drift
2020	Omläggning av samtliga tak har pågått under hela 2020, slutbesiktning sker januari 2021 och ett återstående arbete med fasadstegar slutförs under 2021.
2020	Målning och reparationsarbete av samtliga vita staket i föreningen genomfördes
2020	Montering av ledstänger i samtliga utomhustrappor till lägenheter genomfördes.
2020	Påbörjat förstudie gällande laddstolpar för elbilar samt solpaneler på taken.
2020	Förskolan Växthuset - anpassning av lokal
2020	Installation dörrautomatik entreér

Framtida utveckling

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -569 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 1,85% fr o m 2021-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

Ar	Åtgärder
2021	Förskolan Växthuset - Fortsatt anpassning av lokal
2021	Fortsatt installation av dörrautomatik entreér

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-36 363 356
Årets resultat	-8 151 559
	<hr/> -44 514 915
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-44 514 915
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 442 381
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-964 000
	<hr/> -43 036 534
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	10 401 409
Årest förändring enligt ovanstående disposition	-1 478 381
	<hr/> 8 923 028

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 751 043	11 746 382
Övriga rörelseintäkter	3	237 636	408 169
		<u>11 988 679</u>	<u>12 154 551</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-8 079 590	-9 485 442
Planerat Underhåll	5	-2 442 381	-247 795
Fastighetsskatt		-356 871	-332 388
Personalkostnader		-497 293	-411 320
Avskrivning och utrangeringar	6	-7 773 289	-3 079 882
Rörelseresultat		<u>-7 160 745</u>	<u>-1 402 277</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 018	2 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-991 832	-1 304 395
Resultat efter finansiella poster		<u>-8 151 559</u>	<u>-2 704 198</u>
Årets resultat		<u>-8 151 559</u>	<u>-2 704 198</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	230 517 065	221 729 221
Markanläggning	9	1 947 124	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	20 860
Pågående anläggningar	11	723 575	1 203 249
		233 187 764	222 953 330
Summa anläggningstillgångar		233 187 764	222 953 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 366	66 339
Övriga fordringar	12	58 745	4 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	290 725	298 478
		409 836	369 033
Kassa och bank	14	2 065 257	6 084 720
Summa omsättningstillgångar		2 475 093	6 453 753
SUMMA TILLGÅNGAR		235 662 857	229 407 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 027 433	93 027 433
Upplåtelseavgifter		30 695 777	30 695 777
Fond för yttre underhåll		10 401 409	9 437 409
		134 124 619	133 160 619
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-36 363 356	-32 695 158
Årets resultat		-8 151 559	-2 704 198
		-44 514 915	-35 399 356
Summa eget kapital		89 609 704	97 761 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	57 312 759	6 964 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av låneskuld	15	85 877 797	121 855 266
Leverantörsskulder		1 088 750	1 310 863
Skatteskulder		18 956	8 860
Övriga kortfristiga skulder	16	1 899	46 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 752 992	1 460 710
		88 740 394	124 681 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 662 857	229 407 083

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 151 559	-2 704 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>7 773 289</u>	<u>3 079 882</u>
		-378 270	375 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-378 270	375 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 803	-31 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>36 093</u>	<u>-1 421 185</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-382 980	-1 076 862
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiala anläggningstillgångar, Byggnader		-17 284 148	-3 285 785
Förvärv av materiala anläggningstillgångar, Pågående Projekt		<u>-723 575</u>	<u>-368 661</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 007 723	-3 654 446
Finansieringsverksamheten			
Upplåtna lägenheter		-	5 740 000
Upptagna lån		15 000 000	-
Amortering av lån		<u>-628 760</u>	<u>-1 185 950</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 371 240	4 554 050
Årets kassaflöde		-4 019 463	-177 258
Likvida medel vid årets början		6 084 720	6 261 978
Likvida medel vid årets slut		2 065 257	6 084 720

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I jämförelse med föregående år har vissa förändringar skett i uppställningsformen för resultaträkningen.

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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnad	Komponentavskrivning	2023-2114
Markanläggning Parkeringsyta	Linjär	2031
Markanläggning, Asfaltering	Linjär	2038
Inventarier	Linjär	2020

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. Minimiavsättning 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 1 429 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

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	378 396	325 500
Övriga arvoden och ersättningar	-	2 636
Arbetsgivaravgifter	118 897	83 184
	497 293	411 320

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	9 113 451	9 060 776
Hysesintäkter bostäder	1 106 175	1 090 871
Hysesintäkter lokaler	610 821	762 456
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	686 086	641 730
Gym- och bastuintäkter	113 947	-
Övrigt	120 564	190 549
	11 751 044	11 746 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar	143 326	279 608
Övriga ersättningar och intäkter	94 310	128 561
Summa	237 636	408 169

Not 4 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel, Byggnad	416 400	1 506 342
Marskötsel	331 530	-
Ekonomisk Förvaltning	301 826	366 355
Teknisk Förvaltning	140 563	677 583
Vinterskötsel	391 569	-
Löpande underhåll	1 858 754	2 827 170
El	813 177	747 250
Uppvärmning	926 614	1 032 807
Vatten	583 614	527 574
Sophämtning	772 194	761 595
Fastighetsförsäkring	141 700	139 238
Städning	397 830	-
Extern revision	22 750	23 875
Kabel-TV	280 912	188 612
Bredband	302 532	-
Advokat och rättsliga kostnader	-	147 916
Administration	-	377 201
Hyra av maskin och inventarier	239 906	-
Övrig drift	157 719	161 926
	8 079 590	9 485 444

20

Not 5 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll Hyresrätt	192 782	-
Utfört underhåll FS Lokal	170 371	10 558
Utfört underhåll Värme	123 743	2 588
Utfört underhåll Stamspolning	179 651	-
Utfört underhåll, Ledstänger	172 805	12 277
Utfört underhåll Målning staket	1 380 691	172 064
Utfört underhåll Övrigt	222 338	50 308
Summa	2 442 381	247 795

Not 6 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	4 669 894	3 043 882
Inventarier	20 860	36 000
Markanläggningar	123 649	-
Utrangering av TAK	2 958 886	-
	7 773 289	3 079 882

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	986 881	1 303 777
Övriga räntekostnader	4 951	618
Summa	991 832	1 304 395

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	210 604 769	207 318 984
-Nyanskaffningar	17 284 148	3 285 785
-Omklassificeringar Byggnad	1 203 249	
-Omklassificeringar Markanläggning	-2 017 349	-
-Omklassificeringar Markanläggning	-455 625	-
-Utrangering TAK	-3 588 992	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	223 030 200	210 604 769
Upp- och nedskrivningar		
-Vid årets början	-4 702 750	-4 702 750
Utgående ackumulerade upp- och nedskrivningar	-4 702 750	-4 702 750
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-18 978 043	-15 934 161
-Omklassificeringar Markanläggning	394 607	-
-Omklassificeringar Markanläggning	7 594	-
-Årets avskrivning	-4 669 894	-3 043 882
-Utrangering avskrivning TAK	630 106	-
	-22 615 630	-18 978 043
MARK	34 805 245	34 805 245
Summa bokfört värde byggnader och mark	230 517 065	221 729 221
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	120 032 000	120 032 000
Byggnader - lokaler	4 963 000	4 963 600
	124 995 000	124 995 600
Mark - bostäder	49 215 000	49 215 000
Mark - lokaler	-	-
	49 215 000	49 215 000
Summa taxeringsvärde	174 210 600	174 210 600

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificering Markanläggning	2 017 349	-
Omklassificering Markanläggning	455 625	-
	2 472 974	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-	-
- Årets avskrivning enligt plan	-123 648	-
-Omklassificering Markanläggning avskrivningar	-394 607	-
-Omklassificering Markanläggning avskrivningar	-7 594	-
	-525 849	-

Redovisat värde vid årets slut	1 947 125	-
---------------------------------------	------------------	----------

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	373 989	373 989
	<u>373 989</u>	<u>373 989</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-353 129	-317 129
-Årets avskrivning	-20 860	-36 000
	<u>-373 989</u>	<u>-353 129</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	20 860

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 203 249	835 588
Omklassificeringar	-	-431 356
Årets anskaffning Projekt Förskolan Regnbågen	677 024	799 017
Årets anskaffning Projekt Låssystem	46 551	-
Överfört till byggnad Projekt TAK	-1 203 249	-
	<u>723 575</u>	<u>1 203 249</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	50 579	4 126
Övriga kortfristiga fordringar	8 166	90
	<u>58 745</u>	<u>4 216</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	147 465	141 700
Kabel-TV och Bredband	143 260	142 967
Övrigt	-	13 811
	<u>290 725</u>	<u>298 478</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	-	5 065
SEB	2 065 257	6 079 655
	<u>2 065 257</u>	<u>6 084 720</u>

90.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SEB	38802852	0,84%	2023-12-28	28 476 971	29 105 731
SEB	38802879	0,75%	2022-12-28	29 464 548	29 464 548
SEB	38802884	0,62%	2021-07-28	28 013 547	28 013 547
SEB	38802887	0,68%	2021-12-28	17 777 806	17 777 806
SEB	38802895	0,58%	2021-08-28	3 019 937	3 019 937
SEB	38802860	0,58%	2021-08-28	3 019 937	3 019 937
SEB	39050218	0,60%	2021-09-28	5 150 000	5 150 000
SEB	39050234	0,60%	2021-09-28	5 117 810	5 117 810
SEB	39050242	0,59%	2021-10-28	5 150 000	5 150 000
SEB	39334054	0,59%	2021-10-28	3 000 000	3 000 000
SEB	44204711	0,20%	Rörligt lån	7 500 000	-
SEB	44678195	0,60%	Rörligt lån	7 500 000	-
				143 190 556	128 819 316

Nästa års beräknade amortering

-628 760

Nästa års låneomsättning

-85 249 037

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

57 312 759

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till

140 046 756

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	143 505 126	131 955 266
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	143 505 126	131 955 266

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

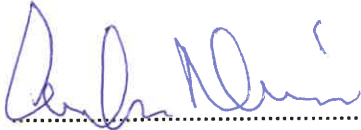
	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	1 899	1 845
Övriga kortfristiga skulder	-	44 226
	1 899	46 071

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

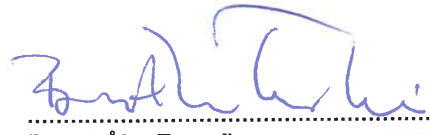
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	858 217	792 537
Upplupna räntekostnader	27 145	22 409
Upplupna arvoden inklusive soc avgifter	371 787	286 944
Beräknat revisionsarvode	30 000	36 000
Upplupen el	131 728	74 730
Upplupen värme	50 667	116 435
Ekonomisk förvaltning	-	77 226
Sophämtning	61 123	54 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	-
	1 530 890	1 460 710

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-03-01.....



Anders Norén
Styrelseordförande



Bengt-Åke Forselius



Marie Östlund



Vaida Bauzinskaite



Jennifer Svanborg



Tommy Granlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-19.....



Erik Davidsson
BoRevision 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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm den 19 / 4 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor