



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Runö Gård i Åkersberga



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runö Gård i Åkersberga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marischa Cecilia Öman	Ordförande
Sven Robert Alenius	Ledamot
Bo Stig Dahlström	Ledamot
Manne Kalervo Kesti	Ledamot
Robert Juan Camilo Kragh	Ledamot
Ann Carina Lindfors	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Robert Alenius, Bo Stig Dahlström och Robert Juan Camilo Kragh.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané
Jörgen Götehed
Leif Marksell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Dick Mattsson
Marianne Wennberg
Anders Wolgast

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Runö 7:55	1989	Österåker
Runö 7:60	1989	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

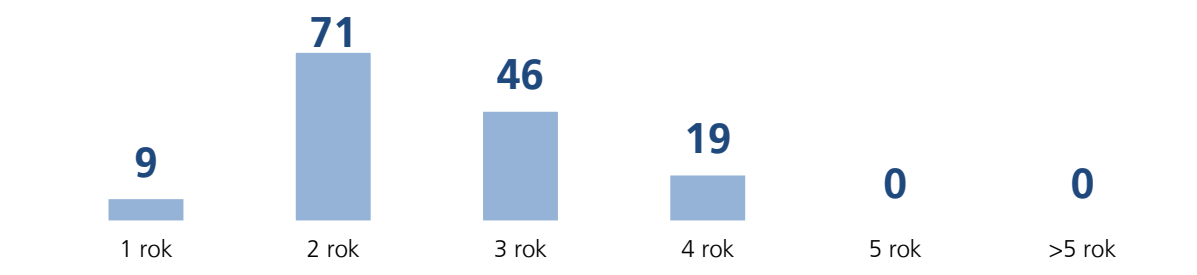
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 164 m², varav 11 164 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 145 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal, bastu och
motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av carportar	2020
Energibesiktning	2020
Radonbesiktning	2020
Målning av ytterportar	2020
Översyn av målning på balkonger	2020
Byte av lås i allmänna utrymmen	2020
Planerat underhåll	År
Hissbesiktning	2021
Inspektion fönsterbleck	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Svefab AB
Fastighetsskötsel	Svefab AB
Städning	Svefab AB
Markskötsel	Svefab AB
Snöröjning	Green Landscaping AB
Hissavtal	Hiss-Craft AB
Kabel-tv	Boxer
El	E.On Försäljnings AB
Värme	E.On Försäljnings AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Roslagsvatten AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

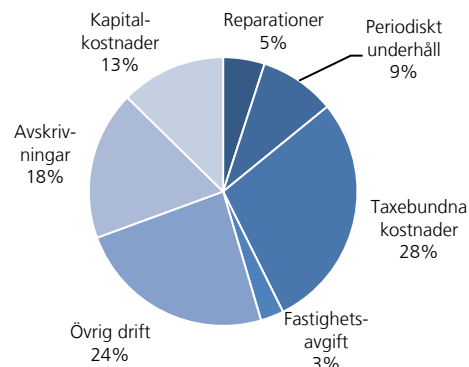
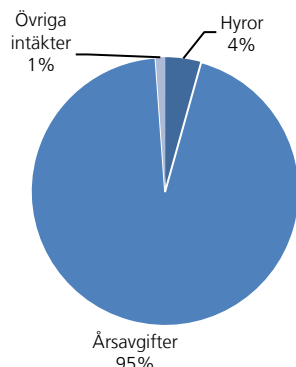
Föreningens ekonomi

Styrelserna har under flera års tid jobbat långsiktigt med föreningens ekonomi. Vi har kunnat sänka vår belåningsgrad genom att använda överskottet vid ett gynnsamt ränteläge för att amortera delar av våra lån. Samtidigt har detta långsiktiga arbete möjliggjort att vi kunnat använda en del av överskottet att sänka avgiften. Vi har också kunnat investera i underhåll av våra fastigheter vid behov och se till att de fortsätter att vara i gott skick. Detaljer om föreningens ekonomiska utveckling kan ses på den senaste flerårsöversikten längre fram i förvaltningsberättelsen. Det långsiktiga målet är att kunna erbjuda alla medlemmar en förening med stabil och balanserad ekonomi som klarar även högre ränteläge. Arbetet har också lett till att vi är attraktiva för olika banker. Styrelsen har aktivt jobbat på att konkurrensutsätta bankerna och kunnat få ner kapitalkostnaderna ytterligare. Med större förändringar i världsekonomin under kommande åren är det ännu viktigare att arbetet fortsätter med både långa och korta räntebindningstider för att garantera långsiktig stabilitet och en förening med sund ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 766 059	7 758 932
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 311 831	8 211 840
Finansiella intäkter	10 089	11 658
Minskning kortfristiga fordringar	4 740	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	422 366
	8 326 660	8 645 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 260 612	4 955 632
Finansiella kostnader	964 780	1 067 975
Ökning av kortfristiga fordringar	0	115 131
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	330 466	0
	9 055 858	8 638 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 036 861	7 766 059
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-729 198	7 127

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har påverkat föreningen på så sätt att årsstämman hölls utomhus i juni. En städdag genomfördes under hösten. Carportarna har målats om liksom entréplanen och alla dörrar utomhus. Vi har bytt trädgårdsentreprenör till Svefab. Tvättmaskiner och torkskåp/torktumlare har bytts ut. En brandskyddsgenomgång har gjorts. Alla lås till gemensamma utrymmen har bytts ut. Energi- och radonbesiktning har genomförts. Balkongtaken i de översta lägenheterna har gjorts rena. Laddstolpar för hybridbilar har installerats på handikapplatserna vid husen 10 och 18. Stamspolning har genomförts. Brandvarnare har delats ut till samtliga boende. Larmassistans har anlitats för störningsjour från den 1 januari.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 145 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 195
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 194

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	703	739	740
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 011	6 235	6 459	6 686
Elkostnad/m ² totalyta	27	28	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	83	92	89	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	57	59	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	96	96	99
Soliditet (%)	42	41	40	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	733	829	1 932	1 624
Nettoomsättning (tkr)	8 217	8 209	8 626	8 655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 164 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 707 975	0	0	23 707 975
Fond för yttre underhåll	7 066 056	910 000	-636 908	6 792 964
S:a bundet eget kapital	30 774 031	910 000	-636 908	30 500 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	18 398 183	-910 000	1 466 244	17 841 939
Årets resultat	732 576	732 576	-829 336	829 336
S:a fritt eget kapital	19 130 759	-177 424	636 908	18 671 275
S:a eget kapital	49 904 790	732 576	0	49 172 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	732 576
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	19 308 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-910 000</u>
summa balanserat resultat	19 130 760

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>688 462</u>
19 819 222

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 217 089	8 208 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 742	3 299
Summa rörelseintäkter		8 311 831	8 211 840

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 722 728	-4 418 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 769	-286 707
Personalkostnader	Not 6	-250 115	-250 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 952	-1 370 556
Summa rörelsekostnader		-6 624 564	-6 326 188

RÖRELSERESULTAT

1 687 267 **1 885 652**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 089	11 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	-964 780	-1 067 975
Summa finansiella poster	-954 691	-1 056 317

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

732 576 **829 336**

ÅRETS RESULTAT

732 576 **829 336**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	110 952 759	112 265 899
Inventarier	Not 9	23 162	73 974
Summa materiella anläggningstillgångar		110 975 921	112 339 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 975 921	112 339 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 458	14 741
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 973 116	3 926 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 448	123 093
Summa kortfristiga fordringar		3 110 022	4 064 558
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 258 037	4 037 439
Summa kassa och bank		4 258 037	4 037 439
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 368 059	8 101 997
SUMMA TILLGÅNGAR		118 343 980	120 441 870

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 707 975	23 707 975
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 066 056	6 792 964
Summa bundet eget kapital		30 774 031	30 500 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 398 183	17 841 939
Årets resultat		732 576	829 336
Summa fritt eget kapital		19 130 759	18 671 275
SUMMA EGET KAPITAL		49 904 790	49 172 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 111 040	37 500 000
Summa långfristiga skulder		52 111 040	37 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	32 111 040
Leverantörsskulder		220 493	577 833
Övriga skulder		97 861	114 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 009 796	966 694
Summa kortfristiga skulder		16 328 150	33 769 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 343 980	120 441 870

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 857 212	7 853 458
Hyror lokaler	37 560	38 700
Hyror parkering	123 733	121 793
Hyror garage	1 200	1 200
Hyror förråd	10 800	12 000
Hyror carport	186 383	181 170
Öresutjämning	201	220
	8 217 089	8 208 541

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	91 000	0
Övriga intäkter	3 742	3 299
	94 742	3 299

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 227	126 696
	Fastighetsskötsel beställning	45 666	43 291
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	172 558	166 049
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 632	78 270
	Snöröjning/sandning	19 432	105 933
	Städning entreprenad	238 063	137 970
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Hissbesiktning	11 323	8 799
	Myndighetstillsyn	35 000	0
	Gemensamma utrymmen	379	999
	Garage	5 000	0
	Gård	16 339	11 429
	Serviceavtal	374	20 000
	Förbrukningsmateriel	6 044	15 871
	Teleport/hissanläggning	20 000	0
	Störningsjour och larm	1 658	5 641
	Brandskydd	103 541	8 944
		888 235	732 391
	Reparationer		
	Lokaler	3 877	0
	Tvättstuga	60 917	44 848
	Sophantering/återvinning	459	0
	Bastu/pool	5 177	1 963
	Entré/trapphus	3 892	32 682
	Lås	22 137	12 421
	VVS	12 253	26 188
	Värmeanläggning/undercentral	18 198	11 325
	Ventilation	16 936	9 946
	Elinstallationer	75 602	16 092
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 966	0
	Hiss	95 193	36 808
	Tak	15 027	5 818
	Garage/parkering	14 165	21 366
	Skador/klotter/skadegörelse	4 778	2 383
	Vattenskada	0	-4 064
		377 577	217 776
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	69 750	115 959
	Entré/trapphus	0	249 750
	Lås	239 297	0
	VVS	103 974	0
	Ventilation	8 066	7 829
	Tak	0	12 000
	Balkonger/altaner	77 875	173 250
	Garage/parkering	189 500	78 120
		688 462	636 908
	Taxebundna kostnader		
	El	301 849	315 101
	Värme	931 662	1 026 626
	Vatten	631 169	633 853
	Sophämtning/renhållning	296 998	283 745
	Grovsopor	3 672	10 745
		2 165 350	2 270 070

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	123 093	88 934
	Kabel-TV	268 428	268 428
	Bredband	3 888	3 888
		395 409	361 250
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	207 695	200 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 722 728	4 418 551
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	5 137
	Medlemsinformation	730	3 165
	Tele- och datakommunikation	21 104	19 157
	Juridiska åtgärder	23 751	0
	Inkassering avgift/hyra	4 050	5 950
	Hyresförluster	202	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 188	22 100
	Föreningskostnader	16 546	12 281
	Styrelseomkostnader	0	17 233
	Fritids- och trivselkostnader	859	11 300
	Förvaltningsarvode	158 268	155 824
	Förvaltningsarvoden övriga	7 000	0
	Administration	13 485	19 732
	Konsultarvode	7 538	6 248
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 760	8 580
		287 769	286 707
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	202 699	199 499
	Kostnadsersättningar	232	0
	Sociala kostnader	47 184	50 875
		250 115	250 374
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 313 140	1 313 140
	Inventarier	50 812	57 416
		1 363 952	1 370 556

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 308 870	133 308 870
	Utgående anskaffningsvärde	133 308 870	133 308 870
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 042 971	-19 729 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 313 140	-1 313 140
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 356 111	-21 042 971
	Planenligt restvärde vid årets slut	110 952 759	112 265 899
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 810 000	1 810 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 049 000	30 049 000
		125 049 000	125 049 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	49 000	49 000
		125 049 000	125 049 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 742 898	1 742 898
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 742 898	1 742 898
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 668 924	-1 611 508
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 812	-57 416
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 719 736	-1 668 924
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 162	73 974
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 240	19 240
	Skattefordran	170 166	177 706
	Klientmedel hos SBC	2 778 824	3 728 620
	Fordringar	1 158	1 158
	Fordringar kreditfakturor	3 728	0
		2 973 116	3 926 724

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	125 448	123 093	
		125 448	123 093	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	6 792 964	5 959 095	
	Reservering enligt stadgar	910 000	910 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-636 908	-76 131	
	Vid årets slut	7 066 056	6 792 964	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,930 %	12 500 000	12 500 000	2025-03-20
	SBAB 0,720 %	10 000 000	12 500 000	2023-02-14
	SBAB 2,690 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-28
	Nordea 0,580 %	12 111 040	12 111 040	2022-06-15
	Nordea 0,800 %	7 500 000	7 500 000	2024-07-17
	Nordea 0,840 %	10 000 000	10 000 000	2022-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut	67 111 040	69 611 040	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-15 000 000	-32 111 040	
		52 111 040	37 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 111 040 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

110 696 000

110 696 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-12-31

2019-12-31

Extern revisor

22 500

22 500

Arvoden

83 274

79 874

Sociala avgifter

26 165

25 096

Ränta

145 732

163 193

Avgifter och hyror

732 125

676 031

1 009 796

966 694

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK-besiktning kommer att genomföras.



Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 11 / 2 2021


Marischa Cecilia Öman
Ordförande


Sven Robert Alenius
Ledamot


Bo Stig Dahlström
Ledamot

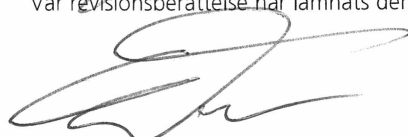

Manne Kalervo Kesti
Ledamot

Robert Juan Camilo Kragh
Ledamot


Ann Carina Lindfors
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 2 2021


Ola Trané
BoRevision AB


Leif Marksell
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Runö Gård i Åkersberga, org.nr. 716420-2306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Runö Gård i Åkersberga för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Runö Gård i Åkersberga för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Österåker den 17/2 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Leif Marksell
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se