

Årsredovisning för  
**Brf Runby Solsidan**  
769616-6227

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Runby Solsidan, 769616-6227 får härmed avge årsredovisning för 2020,

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-03-14.

### Föreningens fastighet

Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Nadislos AB som ägde Upplands Väsby Övra Runby 2:245. Fastigheten har sedan, under 2016, överförts till bostadsrättsföreningen. Förvärvet har redovisats enligt redu9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr Föreningen har sålt alla sina andelar i Nadislos AB

I fastigheten finns 96 lägenheter.

Varav 9 är hyresrätter och 87 är bostadsrätter.  
Av dessa är 0 (1) uthyrd i andra hand per 2020-12-31.

### Skatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet på byggnaderna samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

### Försäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkringar genom Trygg-Hansa.

### Sammanträden

Föreningens styrelse har genomfört 9 protokollförda styrelsemöten.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel - Fnix facility manegment ab

Ekonomisk förvaltning (inklusive lägenhetsförteckning) - Fenix Ekonomi AB (Renew Ekonomi AB har bytt namn till Fenix Ekonomi AB under året).

Styrelsen har valt att byta ekonomisk förvaltare från Renew till HSB vid årsskiftet. Styrelsen valde att byta för att en stor aktör har genom sin organisation en större trygghet vid driftstörningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat och påbörjat arbetet med solenergiprojektet. Föreningen har upplåtit ytterligare en bostadsrätt vilket bättrat på likviditeten. Styrelsen har då fattat beslutet att göra extra amortering av föreningens lån. Solcellesprojektet är avslutat och sollcellerna är igångsatta i december 2020.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter aktuellt räkenskapsår.

### Överlåtelser och medlemmar

Under året har 10 (13) bostadsrätt överlåtit. Antalet medlemmar per den 31 december 2020 var 110 (105). Det finns 9 hyresrätter kvar per 20-12-31.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 548,0	3 593,0	3 530,0	3 137,0	2 323,0
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 074,0	-1 539,0	-4 324,0	-419,0	-2 527,0
Soliditet	63,0	61,0	60,0	60,0	60,0
Antal bostadsrätter	87,0	87,0	84,0	81,0	

### Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>			<i>Årets förändring</i>	<i>Utgående Värde</i>
Medlemsinsatser	76 902 982	2 280 000	79 182 982		
Balanserat resultat	-7 270 181	-1 538 530	-8 808 711		
Årets resultat	-1 538 530	464 618	-1 073 912		
	<b>68 094 271</b>	<b>1 206 088</b>	<b>69 300 359</b>		

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 9 882 624, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	-9 882 624
<b>Summa</b>	<b>-9 882 624</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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 547 744	3 592 564
		<u>3 547 744</u>	<u>3 592 564</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-3 005 321	-3 535 500
Övriga externa kostnader	4	-321 551	-275 735
Personalkostnader	5	-196 263	-145 936
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-672 952	-689 544
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-648 343</u>	<u>-1 054 151</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 840	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-427 409	-485 384
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 073 912</u>	<u>-1 538 530</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 073 912</u>	<u>-1 538 530</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 073 912</u>	<u>-1 538 530</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	104 861 448	103 655 122
		<u>104 861 448</u>	<u>103 655 122</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>104 861 448</u>	<u>103 655 122</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		46 908	13 168
Övriga fordringar	9	6 952	120 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 673	42 995
		<u>103 533</u>	<u>177 059</u>
<b>Kassa och bank</b>		5 023 404	7 374 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 126 937</u>	<u>7 551 308</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>109 988 385</u>	<u>111 206 430</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 165 303	72 281 612
Upplåtelseavgifter		6 017 679	4 621 370
		<u>79 182 982</u>	<u>76 902 982</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 808 711	-7 270 181
Årets resultat		-1 073 912	-1 538 530
		<u>-9 882 623</u>	<u>-8 808 711</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>69 300 359</u>	<u>68 094 271</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	39 600 000	26 800 000
		<u>39 600 000</u>	<u>26 800 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder		47 845	27 142
Leverantörsskulder		259 784	495 855
Skatteskulder		320 646	295 585
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	15 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	359 751	493 577
		<u>1 088 026</u>	<u>16 312 159</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>109 988 385</u>	<u>111 206 430</u>

## 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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 073 912	-1 538 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivning		672 952	689 544
		<u>-400 960</u>	<u>-848 986</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-400 960</b>	<b>-848 986</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		73 525	-115 282
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-324 132	74 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-651 567</b>	<b>-889 637</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 879 278	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 879 278</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Försäljning av bostadsrätter		2 280 000	3 665 000
Amortering av lån		-2 100 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>180 000</b>	<b>3 515 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 350 845</b>	<b>2 625 363</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 374 249</b>	<b>4 748 886</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 023 404</b>	<b>7 374 249</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Fastigheten

Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Nadislos AB som ägde Upplands Väsby Övra Runby 2:245. Fastigheten har sedan, under 2016, överförs till bostadsrättsföreningen. Förvärvet har redovisats enligt red9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Tillgång	Livslängd i år
----------	----------------

Byggnader	120
-----------	-----

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Pågående ombyggnad

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet



**Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i**

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren**

**Nettoomsättning per rörelsegren**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 277 336	2 177 581
Hysesintäkter bostäder	737 875	886 264
Hysesintäkter lokaler inklusive garage	335 612	337 968
Övriga intäkter	196 921	190 751
	<b>3 547 744</b>	<b>3 592 564</b>

**Not 3 Drift**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	609 826	494 387
El	107 888	154 945
Uppvärmning	624 816	673 613
Vatten och avlopp	248 851	209 559
Sophämtning	139 856	166 977
Fastighetsförsäkring	161 486	136 093
Självrisk	19 532	79 751
Kabel-TV	54 343	53 016
Låssystem		-
Bredband	19 532	9 336
Fastighetsskatt	150 884	141 761
Reparation och underhåll	724 323	1 416 062
Övrigt	143 984	
	<b>3 005 321</b>	<b>3 535 500</b>

**Not 4 Övriga rörelsekostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konsultarvoden	31 250	59 250
Administration, ekonomi	182 471	188 608
Stämmokostnader	14 625	-
Extern revision	31 250	5 250
Övriga externa kostnader	61 955	22 627
<b>Summa</b>	<b>321 551</b>	<b>275 735</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	156 771	116 801
Sociala avgifter	39 492	29 135
<b>Summa</b>	<b>196 263</b>	<b>145 936</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	672 952	689 544
<b>Summa</b>	<b>672 952</b>	<b>689 544</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsräntor	426 511	484 101
Övrigt	898	1 283
<b>Summa</b>	<b>427 409</b>	<b>485 384</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	80 754 218	80 754 218
-Nyanskaffningar	1 879 278	
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 633 496</b>	<b>80 754 218</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 253 091	-1 563 547
-Årets avskrivning	-672 952	-689 544
Vid årets slut	<b>-2 926 043</b>	<b>-2 253 091</b>
<i>Mark</i>	<b>25 153 995</b>	<b>25 153 995</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>104 861 448</b>	<b>103 655 122</b>
Byggnad	57 758 000	57 758 000
Mark	23 012 000	23 012 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>80 770 000</b>	<b>80 770 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Skattekonto	1 892	120 896
Övrigt	5 060	-
<b>Summa</b>	<b>6 952</b>	<b>120 896</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	28 497	18 999
Övrigt	21 176	23 996
	<b>49 673</b>	<b>42 995</b>

### Not 11 skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta i procent</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>
Handelsbanken	1,05	2022-03-30	14 750 000
Handelsbanken	1,05	2022-03-30	11 950 000
Handelsbanken	1,08	2024-03-30	13 000 000
			<b>39 700 000</b>
Avgår kortfristig del			-100000
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>39 600 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	29 296	273 974
Upplupna räntekostnader	79 536	81 270
Övrigt	250 920	138 333
	<b>359 752</b>	<b>493 577</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### **Ställda säkerheter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

## **Underskrifter**

Upplands väsby 2021-

Annika Carselid

Katarina Säterdal

Sussie Lindfors

Krister Frantz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Joakim Häll  
BoRevision AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ann-Katarina Sæterdal

Styrelseledamot

Serienummer: 19720323xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2021-10-07 12:01:40 UTC



## SUSSIE LINDFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19660101xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2021-10-07 12:02:58 UTC



## Annika Kristina Carselid

Styrelseledamot

Serienummer: 19650605xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-10-07 14:35:31 UTC



## ROY KRISTER FRANTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19460410xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-10-08 21:46:42 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-10-11 06:23:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: L3LCW-F4I4E-VOHLX-CSG2P-VGXXP-G1FVO

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>